



TUGAS AKHIR – RC09 - 1501

**ANALISA BIAYA TETAP DAN VARIABEL PADA
PENETAPAN HARGA POKOK SEWA APARTEMEN
DI YOGYAKARTA**

GRACEA ELYDA SAFARET SEMBIRING
NRP 3113 105 039

Dosen Pembimbing
Christiono Utomo, ST., MT., Ph.D.

JURUSAN TEKNIK SIPIL
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2015



FINAL PROJECT – RC09 - 1501

**FIXED AND VARIABLE COST ANALYSIS FOR
LEASE DETERMINATION ON AN APARTEMENT
IN YOGYAKARTA**

GRACEA ELYDA SAFARET SEMBIRING
NRP 3113 105 039

Supervisor
Christiono Utomo, ST., MT., Ph.D.

CIVIL ENGINEERING DEPARTMENT
Faculty of Civil Engineering and Planning
Sepuluh Nopember Institute of Technology
Surabaya 2015

**ANALISA BIAYA TETAP DAN VARIABEL PADA
PENETAPAN HARGA POKOK SEWA APARTEMEN DI
YOGYAKARTA**

TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik
pada

Program Studi S-1 Lintas Jalur Jurusan Teknik Sipil
Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Oleh :

GRACEA ELYDA SAFARET SEMBIRING

NRP. 3113 105 039

Disetujui oleh Pembimbing Tugas Akhir :



Christiono Utomo, ST., MT., Ph.D

NRP. 932 303 087



**SURABAYA
JULI, 2015**

ANALISA BIAYA TETAP DAN VARIABEL PADA PENETAPAN HARGA POKOK SEWA APARTEMEN DI YOGYAKARTA

Nama Mahasiswa : Gracea Elyda Safaret Sembirng
NRP : 3113105039
Dosen Pembimbing : Christiono Utomo, ST., MT., Ph.D

Abstrak

Yogyakarta adalah salah satu kota yang banyak di datangi mahasiswa untuk melanjutkan pendidikan. Sebagian besar mahasiswa yang melanjutkan pendidikan di kota ini tinggal untuk sementara yaitu selama masa pendidikan mereka. PT Jogjakarta Artha Makmur melihat masalah ini sebagai peluang untuk berinvestasi, maka dari itu PT Jogjakarta Artha Makmur membangun sebuah apartemen yang bernama Student Castle Apartement. Dalam membangun sebuah apartemen jelas ada biaya-biaya yang dikeluarkan. Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membangun apartemen ini harus dikembalikan dengan harga pokok sewa, oleh sebab itu biaya tetap dan biaya variabel akan mempengaruhi harga pokok sewa.

Tujuan Tugas Akhir ini untuk mengetahui berapa harga pokok sewa untuk setiap tipe per unit per tahun pada Student Castle Apartement berdasarkan simulasi keuntungan yang ditetapkan. Penetapan harga pokok sewa dilakukan menggunakan metode analisa titik impas melalui analisa biaya tetap dan biaya variabel dari rencana investasi dengan margin keuntungan yang ditetapkan yaitu 10%, 20%, dan 30% pada setiap tipe per unit per tahun.

Dari hasil analisa yang dilakukan, didapatkan harga pokok sewa tipe studio dengan margin profit 10% adalah Rp 20,600,157.72 /unit/tahun, margin profit 20% harga pokok sewanya adalah Rp 22,472,899.33/unit/tahun dan margin profit 30% harga pokok

sewanya adalah Rp 24,345,640.94/unit/tahun. Tipe Studio Deluxe dengan margin profit 10% harga pokok sewanya adalah 24,250,092.90/unit/tahun, margin profit 20% harga pokok sewanya adalah Rp 26,454,645.80/unit/tahun dan margin profit 30% harga pokok sewanya adalah Rp 28,659,200.70/unit/tahun. Tipe 1BR dengan margin profit 10% harga pokok sewanya adalah Rp 39,986,855.31/unit/tahun, margin profit 20% harga pokok sewanya adalah Rp 43,622,023.98/unit/tahun dan margin profit 30% harga pokok sewanya adalah Rp 47,257,192.64/unit/tahun. Dan tipe 2BR dengan margin profit 10% maka harga pokok sewanya adalah Rp 53,583,341.60/unit/tahun, margin profit 20% maka harga pokok sewanya adalah Rp 58,454,554.47/unit/tahun dan margin profit 30% maka harga pokok sewanya adalah Rp 63,325,767.34/unit/tahun.

Kata Kunci : Biaya Tetap, Biaya Variabel, Harga Sewa, Apartemen

FIXED AND VARIABLE COST ANALYSIS FOR LEASE DETERMINATION ON AN APARTMENT IN YOGYAKARTA

Student Name : Gracea Elyda Safaret Sembirng
NRP : 3113105039
Supervisor : Christiono Utomo, ST., MT., Ph.D

ABSTRACT

Yogyakarta is a scholar vocational city suffering upsurge of citizen during student admission period. Many of them stayed for a couple of years during their scholar stage to accomplish a degree. PT Jogjakarta Artha Makmur sees this as a commerce opportunity to invest. Therefore, PT Jogjakarta Artha Makmur built a student apartment entitled Student Castle Apartment. Constructing an apartment occur many essential costs. Such costs may be reinstated by calculating the rent value, affected by fixed cost and variable cost.

This Final Project is purposed to identify annual rent value for each type of room Student Castle Apartment based on opt profit simulation. Affirmed rent value obtained by using the break-even point method, through fixed and variable cost analysis based on profit margin of 10%, 20%, and 30% for each type of unit annually.

From the result obtained, cost of rent of a studio with 10% profit margin in for Rp 20,600,157.72 per unit per year, 20% profit margin for Rp 22,472,899.33 per unit per year and 30% profit margin for Rp 24,345,640.94 per unit per year. Studio Deluxe type with 10% margin profit has a cost of rent for Rp 24,250,092.90 per unit per year, the 20% margin profit Rp 26,454,645.80 per unit per year and the 30% margin profit is for

Rp 28,659,200.70 per unit per year. 1BR type with 10% margin profit has cost of rent for Rp 39,986,855.31 per unit per year, 20% of margin profit for Rp 43,622,023.98 per unit per year and the 30% margin profit for Rp 47,257,192.64 per unit per year. As concluding, the 2BR with 10% margin profit has a value of Rp 53,583,341.60 per unit per year, the 20% margin profit has Rp 58,454,554.47 per unit per year and the 30% margin profit has a value of Rp 63,325,767.34 per unit per year.

Keywords: Fixed Cost, Variable Cost , Rent Value, Apartement

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kepada Tuhan yang Maha Esa karena hanya oleh kasih karunia-Nyalah sehingga kami dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Tugas akhir ini merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan studi di Lintas Jalur S1 Teknik Sipil – Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan ITS Surabaya. Karena keterbatasan kami dalam menyusun Tugas Akhir ini yang berjudul **“ANALISA BIAYA TETAP DAN VARIABEL INVESTASI PADA PENETAPAN HARGA POKOK SEWA APARTEMEN DI YOGJAKARTA”**, maka kami mengharapkan saran dan kritik yang membangun yang dapat kami jadikan sebagai masukan demi kesempurnaan Tugas Akhir ini.

Tidak lupa kami ucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam berbagai hal sehingga Tugas Akhir ini dapat diselesaikan yaitu kepada :

1. Kedua orangtua kami Surya Sembiring dan Miun Sitepu yang selalu memberikan doa, motivasi, dukungan baik secara moral maupun materi. Jika ada kata melebihi terimakasih itulah yang akan kami ucapkan kepada kedua pahlawan ini serta Hanna Sembiring, Srinaita Sembiring dan Remia Sembiring terimakasih menjadi adik-adik yang menyenangkan.
2. Bapak Christiono Utomo untuk waktu, ilmu, motivasi, semangat, inspirasi dan menolong kami ke jalan yang tepat karena penyusun sering sekali asik dengan konsep-konsepnya sendiri. Beliau bukan hanya sebagai pembimbing bagi penyusun tapi juga sebagai inspirasi. Tanpa beliau Tugas Akhir ini bukanlah apa-apa.
3. Ibu Retno Indriyani selaku dosen wali penyusun yang banyak memberikan masukan selama kuliah di LJ Teknik Sipil ITS.

4. Sahabat seperjuangan Penyusun Anugrah Silvianti dan Iffa yang telah menjadi sahabat yang setia dalam berdiskusi, berjuang, sahabat penyusun Septiana Setyorini yang banyak membantu penyusun untuk mendapatkan data-data untuk Tugas Akhir ini.
5. Teman-teman yang banyak mengajari penyusun di dalam keterbatasan penyusun selama kuliah di LJ Teknik Sipil ITS Dece, Hilda, Hafidh, Fadil, Jejen, Hilda, Sintia, Munir dan Dini. Terimakasih buat sharing ilmunya teman-teman,
6. KTB boanerges dan KTB ester dan rekan-rekan sepelayanan di PERKANTAS dan gereja untuk dukungan doa bagi Penyusun
7. Dan semua sahabat dan keluarga yang tidak bisa disebutkan namanya satu persatu terimakasih untuk setiap dukungan yang diberikan, baik secara moral maupun materi.

Kami berharap semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi kami dan bagi para pembaca.

Surabaya, Juli 2015

Penyusun

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
ABSTRAK.....	iii
ABSTRACK.....	v
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR TABEL.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvii

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Batasan Masalah	2
1.4 Tujuan.....	2
1.5 Manfaat.....	2
1.6 Sistematika Penulisan	2

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Defenisi Apartemen	5
2.2 Konsep Biaya.....	5
2.2.1 Biaya Tetap dan Biaya Variabel.....	6
2.2.2 Biaya Investasi	7
2.2.3 Biaya Listrik dan Biaya Air.....	9
2.3 Defenisi Harga.....	10
2.3.1 Konsep – Konsep Dasar Dalam Menetapkan Harga	10
2.3.2 Harga Pokok Sewa	10
2.3.3 Analisa Titik Impas	11
2.4 Penelitian Terdahulu.....	12

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Rancangan Penelitian.....	15
-------------------------------	----

4.4.2.2.2 Tarif Biaya Air	41
4.4.2.2.3 Biaya Air	41
4.4.3 Rekapitulasi Biaya Tetap dan Biaya Variabel	42
4.5 Analisa Penetapan Harga	42
4.5.1 Harga Pokok Produksi	43
4.5.1.1 Gross List	43
4.5.1.2 Net List	43
4.5.1.3 Net-Net List	43
4.5.2 Harga Pokok Sewa Dengan Break Even Point	45
4.5.2.1 Gross List	45
4.5.2.2 Rekapitulasi Harga Pokok Sewa Dengan Margin Profit 10%, 20% dan 30%	46
4.5.2.3 Kurva Break Even Point Harga Pokok Sewa	47
4.5.3 Perbandingan Harga Pokok Sewa ROE dan BEP	57

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan	59
5.2 Saran	60

DAFTAR PUSTAKA	61
LAMPIRAN	63
BIODATA PENULIS	87

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Faktor Perkalian Tinggi Lantai	7
Tabel 2.2	Prosentase Komponen-Komponen Pekerjaan	8
Tabel 2.3	Estimasi Beban Listik Bangunan Apartemen	9
Tabel 2.4	Kebutuhan Air Menurut Tipe Bangunannya	9
Tabel 3.1	Pengelompokan Biaya Tetap dan Biaya Variabel	16
Tabel 4.1	Data Unit Apartemen	24
Tabel 4.2	Nilai Pasar Lahan	26
Tabel 4.3	Biaya Satuan Struktur Atas	28
Tabel 4.4	Bobot biaya Bangunan	28
Tabel 4.5	Biaya Tanah + Bangunan	30
Tabel 4.6	Total Biaya Investasi	30
Tabel 4.7	Daya Listrik Untuk Pencahayaan Koridor	31
Tabel 4.8	Daya Listrik Untuk Pencahayaan Ruang Lain Lain	33
Tabel 4.9	Sistem Transportasi Vertikal	33
Tabel 4.10	Kebutuhan Daya Listrik Tetap	34
Tabel 4.11	Tarif Biaya Beban dan Pemakaian Listrik	34
Tabel 4.12	Pemakaian Biaya Listrik untuk Biaya Tetap	35
Tabel 4.13	Rekapitulasi Biaya Pemakaian Listrik	35
Tabel 4.14	Perhitungan Gaji Karyawan	36
Tabel 4.15	Kebutuhan Daya Listrik AC untuk Ruang Apartemen	37
Tabel 4.16	Daya Listrik Pencahayaan Ruang Apartemen	38
Tabel 4.17	Tarif Biaya Beban dan Pemakaian Listrik	39
Tabel 4.18	Pemakaian Biaya Listrik untuk Biaya Variabel	40
Tabel 4.19	Rekapitulasi Biaya Pemakaian Listrik	40
Tabel 4.20	Kebutuhan Air Ruang Kamar	41
Tabel 4.21	Tarif Biaya Beban dan Pemakaian Air	41
Tabel 4.22	Biaya Variabel Air Pertahun per Unit	42
Tabel 4.23	Rekapitulasi Biaya-Biaya <i>Student Castle Apartement</i>	42
Tabel 4.24	Harga Pokok Sewa Untuk Setiap Tipe Unit Ruang	44

Tabel 4.25	Harga Pokok Sewa Dengan Margin Profit 10%, 20% dan 30%	46
Tabel 4.26	Jumlah Unit Pada Titik Impas beserta dan Keuntungannya.....	56
Tabel 4.27	Harga Sewa Apartemen Sejenis.....	57
Tabel 4.28	Perbandingan Harga Pokok Sewa ROE Dengan BEP	57

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Grafik ongkos produksi terdiri dari (a) ongkos tetap (FC), (b) ongkos variabel (VC) dan (c) ongkos total (TC)	6
Gambar 2.2	Diagram Titik Impas (<i>Break Even Point</i>)	11
Gambar 3.1	Diagram Alir Penelitian	21
Gambar 4.1	Student Castle Apartement Babarsari Yogyakarta	23
Gambar 4.2	Student Castle Apartement Babarsari Yogyakarta	23
Gambar 4.3	Kurva Biaya Tetap	47
Gambar 4.4	Kurva Biaya Variabel.....	47
Gambar 4.5	Kurva Biaya Total.....	48
Gambar 4.6	Kurva Harga Pokok Sewa Tipe Studio	48
Gambar 4.7	Kurva Biaya Tetap	49
Gambar 4.8	Kurva Biaya Variabel.....	50
Gambar 4.9	Kurva Biaya Total.....	50
Gambar 4.10	Kurva Harga Pokok Sewa Tipe Studio Deluxe...50	
Gambar 4.11	Kurva Biaya Tetap	52
Gambar 4.12	Kurva Biaya Variabel.....	52
Gambar 4.13	Kurva Biaya Total.....	52
Gambar 4.14	Kurva Harga Pokok Sewa Tipe 1BR	53
Gambar 4.15	Kurva Biaya Tetap	54
Gambar 4.16	Kurva Biaya Variabel.....	54
Gambar 4.17	Kurva Biaya Total.....	55
Gambar 4.18	Kurva Harga Pokok Sewa Tipe 2BR	55

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 3.1	Tarif Air Minum dan Penjelasan Klasifikasi Air Minum.....	63
Lampiran 3.2	Lampiran 3.2 Tarif Tenaga Listrik, PT PLN (Persero).....	64
Lampiran 4.1	Gambaran Proyek.....	66
Lampiran 4.2	Denah tpe studio, studio deluxe, 1BR dan 2BR.....	64
Lampiran 4.3	Cost Break DownSturcture.....	68
Lampiran 4.4	Perhitungan Volume Struktur Atas.....	70
Lampiran 4.5	Tabel Harga Pokok Sewa Tipe Studio.....	72
Lampiran 4.6	Tabel Harga Pokok Sewa Tipe Studio Deluxe.....	81
Lampiran 4.7	Tabel Harga Pokok Sewa Tipe 1 Bedroom	84
Lampiran 4.8	Tabel Harga Pokok Sewa Tipe 2 Bedroom	86

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Yogyakarta adalah salah satu kota yang banyak di datangi mahasiswa untuk melanjutkan pendidikan. Sebagian besar mahasiswa yang melanjutkan pendidikan di kota ini tinggal hanya untuk sementara yaitu selama masa pendidikan mereka. PT Jogjakarta Artha Makmur melihat masalah ini sebagai peluang untuk berinvestasi, maka dari itu PT Jogjakarta Artha Makmur membangun sebuah apartemen yang bernama Student Castle Apartemen. Target pemasaran utama dari pembangunan apartemen ini adalah mahasiswa, oleh karena itu lokasi apartemen adalah hal yang berpengaruh. Apartemen ini berada di Babarsari, suatu letak yang tidak jauh dengan kampus UPN, ATMAJAYA, YKPN, UGM, UNY dan beberapa kampus lainnya.

Banyaknya apartemen yang sedang dibangun menyebabkan persaingan untuk menarik penyewa, agar semua unit kamar tersewa maka harga sewa apartemen harus dihitung secara cermat. Tujuannya adalah agar semua unit kamar memiliki potensi untuk tersewa. Oleh karena itu perlu dilakukan penetapan skenario *margin profit* untuk setiap unit menurut tipe unit yang disewakan.

Dalam membangun sebuah apartemen jelas ada biaya-biaya yang dikeluarkan. Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membangun apartemen ini harus dikembalikan dengan harga, oleh sebab itu biaya tetap dan biaya variabel akan mempengaruhi harga pokok sewa. Salah satu metode yang dapat dilakukan dalam penetapan harga pokok sewa adalah metode titik impas (*break even point*). Dalam Tugas Akhir ini dilakukan penelitian penetapan harga pokok sewa apartemen dengan menggunakan analisa titik impas berdasarkan *margin profit* yang ditetapkan yaitu 10%, 20% dan 30% untuk setiap tipe unit. Ada empat tipe unit pada Student

Castle Apartement ini yaitu tipe studio, studio deluxe, 1BR dan 2BR.

1.2 Rumusan Masalah

Masalah yang dibahas dalam Tugas Akhir ini adalah berapa harga pokok sewa untuk setiap tipe per unit per tahun pada *Student Castle Apartement* berdasarkan simulasi keuntungan yang ditetapkan?

1.3 Batasan Permasalahan

Permasalahan yang dibatasi adalah :

1. Objek penelitian yang dianalisa adalah *Student Castle Apartement*, untuk mempersempit ruang penelitian.
2. Dasar perhitungan harga pokok sewa adalah metode titik impas (*break even point*) berdasarkan simulasi keuntungan yang ditetapkan.
3. Penetapan harga pokok sewa hanya untuk setiap tipe unit ruang kamar saja (unit hunian).

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui berapa harga pokok sewa untuk setiap tipe per unit per tahun pada *Student Castle Apartement* berdasarkan simulasi keuntungan yang ditetapkan.

1.5 Manfaat

Manfaat yang bisa diperoleh dari penyusunan tugas akhir ini adalah untuk dapat dijadikan referensi dalam menetapkan harga pokok sewa apartemen.

1.6 Sistematika Penulisan

Berikut adalah sistematika penyusunan Tugas akhir ini :

Bab I adalah pendahuluan menjelaskan latar belakang permasalahan dari penulisan Tugas Akhir ini. Perumusan masalah yang dikaji, batasan masalah, tujuan penelitian ini dan juga manfaat dari Tugas Akhir ini.

Bab II adalah tinjauan pustaka. Bab ini berisi uraian dasar teori yang menjelaskan tentang definisi apartemen, konsep biaya yang terdiri dari biaya tetap dan biaya variabel. Selain itu dalam bab ini akan dijelaskan juga mengenai konsep penetapan harga dan metode titik impas (*break even point*) untuk perhitungan biaya. Selain dari point-point diatas pada bab ini juga akan diuraikan penelitian-penelitian terdahulu yang dijadikan sebagai bahan pembelajaran dan refrensi.

Bab III yaitu metodologi penelitian, di bab metodologi penelitian ini membahas tentang konsep awal penelitian seperti apa beserta dengan langkah-langkah yang dilakukan untuk memecahkan rumusan masalah. Dalam bab ini juga diuraikan mengenai deskripsi proyek, daftar variabel penelitian dan ditutup dengan bagan alir penelitian.

BAB IV yaitu Analisa dan Pembahasan penelitian yang meliputi deskripsi objek penelitian yang menjelaskan data-data apartemen seperti lokasi, luas bangunan, jumlah unit, tipe-tipe unit dan data lain sebagainya. Selain itu pada bab ini juga dijelaskan konsep pengelolaan apartemen, dilanjutkan dengan perhitungan biaya yaitu biaya tetap, biaya variabel dan biaya total. Dari perhitungan biaya-biaya tersebut selanjutnya dilakukan perhitungan analisa penetapan harga yaitu perhitungan harga pokok sewa *gross list*, *net list* dan *net-net list* menggunakan ROE dan BEP dengan margin profit yang telah ditetapkan.

Bab V merupakan kesimpulan dan saran. Dari hasil analisa dan pembahasan yang dilakukan dapat ditarik sebuah kesimpulan serta saran yang diusulkan untuk penelitian selanjutnya.

Beberapa lampiran disajikan sebagai pendukung perhitungan analisa. Lampiran tersebut adalah Lampira 3.1, Lampiran 3.2, Lampiran 4.1 dan Lampiran 4.2.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Definisi Apartemen

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia apartemen adalah tempat tinggal terdiri atas kamar tidur, kamar mandi, dapur dan sebagainya yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat yang besar dan mewah, dilengkapi dengan berbagai fasilitas kolam renang, pusat kebugaran, toko dan sebagainya. *Condominium* adalah proyek dimana gedung dan tanah menjadi milik bersama penghuni, yang memikul pajak bumi dan bangunan atas bagian gedung dan tanah turutan masing-masing (Poerbo, 1998).

2.2 Konsep Biaya

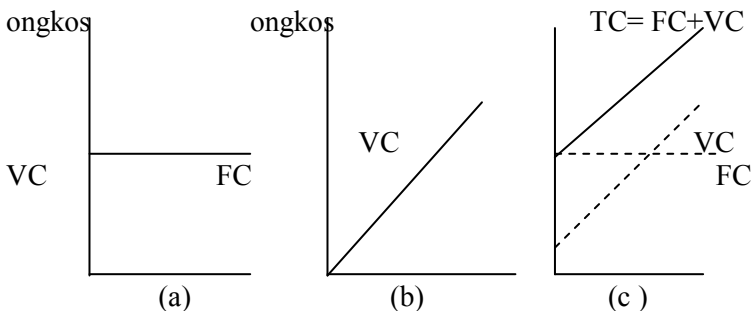
Dalam arti luas biaya adalah pengorbanan sumber ekonomi, yang diukur dalam satuan uang yang telah terjadi atau yang kemungkinan akan terjadi untuk tujuan tertentu (Mulyadi, 2010). Konsep dan istilah biaya telah dikembangkan selaras dengan kebutuhan para akuntan, ekonom dan insinyur. Para akuntan telah mendefinisikan biaya sebagai suatu nilai tukar prasyarat, pengorbanan yang dilakukan guna memperoleh manfaat (Usry dan Hammer, 1991). Menurut Usry dan Hammer (1991) klasifikasi biaya diperlukan untuk mengembangkan data biaya yang dapat membantu manajemen dalam mencapai tujuannya. Klasifikasi ini didasarkan pada hubungan antara biaya dengan produk, volume produksi, Sub divisi (departemen pabrikasi, proses, pusat biaya, atau subdivisi lainnya), periode akuntansi dan keputusan yang diusulkan, pelaksanaan atau evaluasi. Klasifikasi yang dibahas dalam penelitian ini adalah biaya dalam hubungannya dengan volume produksi yaitu biaya tetap dan biaya variabel.

2.2.1 Biaya Tetap dan Biaya Variabel

Menurut Arsyad (1999) Istilah biaya bisa diartikan macam-macam dan pengertiannya pun berubah-ubah, tergantung bagaimana biaya itu digunakan dan menurutnya biaya tetap (*fixed cost*) adalah biaya-biaya yang tidak tergantung pada tingkat output. Biaya variabel (*variable cost*) berubah-ubah sesuai dengan perubahan output.

Pujawan (2012) menuliskan ada tiga komponen biaya yang dipertimbangkan dalam klasifikasi biaya dalam hubungannya dengan volume produksi yaitu :

1. Biaya tetap (*fixed cost*) adalah biaya-biaya yang besarnya tidak dipengaruhi oleh volume produksi. Biaya yang relatif tetap.
2. Biaya variabel (*variable cost*) adalah biaya-biaya yang besarnya tergantung (biasanya secara linear) terhadap volume produksi.
3. Biaya total (*total cost*) adalah jumlah dari biaya-biaya tetap dan biaya-biaya variabel. Jika ke tiga biaya tersebut digambarkan, maka biaya-biayanya akan terlihat seperti Gambar 2.1



Gambar 2.1 Grafik ongkos produksi, terdiri dari (a) ongkos tetap (FC), (b) ongkos variabel (VC), (c) ongkos total (TC)

Sumber : Pujawan (2012)

2.2.2 Biaya Investasi

Ada beberapa komponen yang termasuk di dalam biaya investasi dalam penetapan harga pokok sewanya. Berikut akan dijelaskan komponen-komponen tersebut. Dalam Juwana (2005) komponen biaya investasi ini terdiri dari :

a. Biaya Tanah

Biaya tanah adalah hasil perkalian dari harga tanah m^2 dengan luas tanah total pada proyek konstruksi. Perhitungan harga tanah per m^2 nya dilakukan dengan metode pendekatan harga pasar.

b. Biaya Konstruksi

Biaya konstruksi di hitung berdasarkan harga satuan per m^2 bangunan. Harga yang didapatkan dari hasil perhitungan adalah untuk biaya pekerjaan di lantai dasar, sedangkan untuk bangunan bertingkat harga dasar tersebut harus dikalikan oleh suatu faktor sebagaimana tertera pada Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara berdasarkan SK Menteri Kimpraswil nomor 332/KPTS/M/2002 yang ada dalam buku Juwana, 2005 dapat dilihat pada Tabel 2.1 berikut

Tabel 2.1 Faktor Perkalian Tinggi Lantai

Tinggi Bangunan	Faktor perkalian (x harga dasar)
Lantai Dasar	1,000
Lantai ke – 2	1,090
Lantai ke – 3	1,120
Lantai ke – 4	1,135
Lantai ke – 5	1,162
Lantai ke – 6	1,197
Lantai ke – 7	1,236
Lantai ke – 8	1,265
Lantai ke – 9	1,294

Lanjutan Tabel 2.1

Tinggi Bangunan	Faktor perkalian (x harga dasar)
Lantai ke – 10	1,323
Lantai ke – 11	1,352
Lantai ke – 12	1,381
Lantai ke – 13	1,410
Lantai ke – 14	1,439

Sumber : Juwana, 2005

Setelah perhitungan biaya konstruksi untuk struktur atas di dapatkan maka selanjutnya bisa dihitung semua biaya konstruksi berdasarkan pendekatan persentase bobot biaya bangunan. Untuk pekerjaan standar bangunan sebagai pedoman perhitungan biaya konstruksi dilakukan dengan metode pendekatan yang berpedoman pada prosentase komponen-komponen pekerjaan di dalam Juwana, 2005 sebagai berikut pada Tabel 2.1

Tabel 2.2 Porsentase Komponen-Komponen Pekerjaan

Elemen Bangunan	Apartemen	Hotel	Kantor	Rumah Sakit
Pondasi	6%	6%	10%	4%
Struktur Atas	25%	20%	30%	15%
Lift	3%	3%	2%	5%
Tata Udara	10%	8%	12%	20%
Pemipaan/Sanitair	9%	7%	3%	10%
Pencegahan Kebakaran	2%	2%	3%	3%
Elektrikal	10%	8%	11%	15%
Arsitektur	20%	18%	10%	18%
Finishing/Perabot	18%	22%	12%	14%
Perlengkapan Dapur	2%	6%	-	6%

c. Biaya Administrasi

Dalam Juwana (2005) biaya administrasi 1% - 5% dari biaya konstruksi. Dalam perhitungan biaya administrasi Student Castle Apartement ini dipakai sebesar 5% dari biaya konstruksi.

d. Jasa Profesi

Dalam Juwana (2005) biaya jasa profesi 1% - 5% dari biaya konstruksi. Dalam perhitungan biaya administrasi Student Castle Apartement ini dipakai sebesar 5% dari biaya konstruksi.

2.2.3 Biaya Listrik dan Biaya Air

Biaya listrik dan biaya air termasuk dalam biaya tetap dan variabel. Ada beberapa cara untuk menentukan estimasi biaya listrik dan biaya air, dalam Tugas Akhir ini menentukan biaya listrik tetap, biaya listrik variabel dan biaya air variabel air dilakukan metode pendekatan dengan standar-standar yang ada dalam literature Tenggoro (2010) dan Poerbo (2002). Pada Tabel 2.4 dan Tabel 2.5 akan disajikan standar-standar yang dipakai dalam Tugas Akhir ini.

Tabel 2.3 Estimasi Beban Listrik Bangunan Apartemen

Untuk Penggunaan	Pencahayaayan	Watt/m ²	
		Lain-lain	AC
Koridor	5	-	-
lain-lain	10-20	-	-
Kamar-kamar	9-22.5	4.5	27-45

Sumber : Tenggoro (2010) dan Poerbo (2002)

Tabel 2.4 Kebutuhan Air Menurut Tipe Bangunannya

Tipe Bangunan	Liter/Hari/toilet
Apartemen	133

Sumber : Tenggoro (2010)

2.3 Defenisi Harga

Secara umum harga adalah keseimbangan nilai yang diterima pemberi dan penerima atau penjual dengan pembeli. Menurut Tjiptono dalam artikel yang ditulis Wahyono (2013) harga adalah suatu moneter atau ukuran lainnya termasuk barang atau jasa yang ditukarkan agar memiliki hak pemilikan atau hak untuk menggunakan suatu barang atau jasa.

2.3.1 Konsep-Konsep Dasar Dalam Penetapan Harga

Ada beberapa konsep dalam penetapan harga diantaranya yaitu konsep produksi adalah harga untuk mengembalikan biaya produksi (harga pokok produksi), konsep keuangan adalah harga untuk memenuhi keberlanjutan perusahaan (beaya dan margin profit) sering disebut dengan harga pokok penjualan. Yang ke tiga adalah konsep marketing atau pemasaran adalah harga untuk memenuhi nilai value perusahaan. Untuk konsep properti harga adalah pembebanan biaya yang dikeluarkan terhadap unit yang disewakan.

2.3.2 Harga Pokok Sewa

Untuk menetapkan harga pokok sewa terlebih dahulu dilakukan perhitungan untuk biaya-biaya yang dikeluarkan dalam pembangunan sebuah apartemen. Biaya yang dimaksud adalah biaya pinjaman, biaya sendiri dan biaya oprasional. Pada penelitian ini tidak menggunakan modal pinjaman tetapi modal sendiri. Oleh sebab itu modal sendiri harus dikembalikan (*Return Of Equity*). Menurut Miles Dek (2007) Rumus harga sewa jika modal untuk membangun apartemen adalah modal sendiri :

$$\text{Harga sewa} = \frac{ROE \times \text{Nilai Properti} + \text{Biaya oprasional}}{\text{Luas unit yang disewakan}}$$

Beberapa tipe harga pokok sewa diataranya : *gross list* adalah harga pokok sewa dimana semua biaya di kelola oleh pemilik

apartemen, *net list* adalah harga pokok sewa dimana ada biaya misalnya air di kelola sendiri oleh penyewa dan *net-net list* adalah harga pokok sewa dimana beberapa biaya biaya dikelola oleh penyewa misalnya biaya listrik dan biaya air.

2.3.3 Analisa Titik Impas

Menurut Pujawan (2012) aplikasi analisis titik impas pada permasalahan produksi biasanya digunakan untuk menentukan tingkat produksi yang bisa mengakibatkan perusahaan berada pada titik impas. Untuk mendapatkan titik impas maka harus dicari fungsi-fungsi biaya maupun pendapatannya. Pada saat kedua fungsi tersebut bertemu maka total biaya sama dengan total pendapatan.

BEP adalah $TC = TR$

$$FC + (Q \times VC) = Q \times S$$

TR = total pendapatan (*total revenue*)

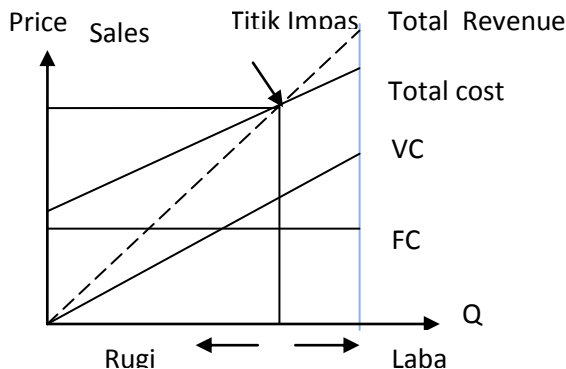
TC = biaya total (*total cost*)

Q = volume penjualan (*quantity*)

FC = biaya tetap (*fixed cost*)

S = harga suatu produk (*sales price*)

VC = biaya variabel (*variable cost*)



Gambar 2.2. Diagram Titik Impas (*Break Even Point*).

Sumber : Pujawan (2012)

2.4 Penelitian Terdahulu

Dalam penulisan Tugas Akhir ini ada beberapa penelitian terdahulu yang dijadikan sebagai literatur pustaka sekaligus sebagai pembanding dengan Tugas Akhir yang dikerjakan. Berikut beberapa penelitian terdahulu yang dipakai sebagai literatur.

Penelitian yang dilakukan oleh Hanundyasari dan Utomo (2014) dengan judul Analisa Penetapan Harga Pokok Penjualan Apartemen Puri Park View Tower E Kebon Jeruk – Jakarta Barat menggambarkan bahwa hasil analisa penetapan harga jual didapatkan dari analisa biaya tetap yang dialokasikan dan biaya variabel yang kemudian dihitung hasil akhirnya menggunakan metode analisa titik impas. Harga pokok penjualan unit apartemen ditetapkan berdasarkan margin profit yang diinginkan mengikuti persamaan harga masing-masing tipe unit apartemen dengan dua skenario harga yaitu menggunakan pembebanan biaya komersial dan tanpa pembebanan biaya komersial.

Penelitian yang dilakukan oleh Hanundyasari sama dengan penelitian yang dilakukan dalam tugas akhir ini yaitu sama-sama menggunakan apartemen sebagai objek penelitian yang menjadi faktor pembedanya adalah harga pokok penjualan unit apartemen ditetapkan berdasarkan margin profit yang diinginkan mengikuti persamaan harga masing-masing tipe unit apartemen dengan dua skenario harga yaitu menggunakan pembebanan biaya komersial dan tanpa pembebanan biaya komersial sedangkan dalam tugas Akhir ini adalah menetapkan harga pokok sewa dengan analisa titik impas.

Dalam penelitian yang berjudul Analisa Penetapan Harga Jual Unit Apartemen Bale Hinggil di Surabaya, Aprilia dan Utomo (2014) menggambarkan bahwa letak dan posisi apartemen Bale Hinggil yang kurang strategis membuat apartemen ini kurang diminati dibanding dengan apartemen-apartemen lain yang lebih

strategis. Untuk mengatasi masalah ini Wahyu Ika Aprilia menganalisa penetapan harga jual dengan pendekatan biaya yang menghasilkan kurva biaya, pendekatan permintaan dengan kuesioner yang menghasilkan kurva permintaan dan pendekatan marginal.

Objek penelitian yang dilakukan oleh Aprilia sama dengan objek dalam Tugas Akhir ini yaitu apartemen, yang membedakan adalah Aprilia menetapkan harga jual dengan pendekatan biaya, pendekatan permintaan dan pendekatan marginal sedangkan dalam Tugas Akhir ini adalah menetapkan harga pokok sewa dengan analisa titik impas.

Penetapan Harga Pokok Penjualan Berdasarkan Alokasi Biaya Terhadap Posisi Rumah Pada Perumahan Green Park Residence Sampang adalah penelitian Utomo dan Utomo (2014) dalam penelitiannya mengenai penetapan harga jual. Dalam penelitian ini penetapan harga pokok penjualan untuk setiap unit rumah bergantung pada posisi letak rumah di perumahan tersebut, untuk mendapatkan keuntungan dari perumahan tersebut dilakukan penetapan skenario margin keuntungan yang diharapkan pada setiap unit rumah yang dijual. Pada akhirnya penetapan biaya dikendalikan oleh skenario margin keuntungan yang ditetapkan. Penetapan harga pokok penjualan dilakukan dengan menggunakan metode analisa titik impas atau *break even point*.

Metode analisa titik impas yang digunakan oleh Triogo Utama sama dengan metode yang digunakan pada penelitian ini. Pada penelitian Utomo objek yang diteliti adalah perumahan sehingga yang ditetapkan adalah harga pokok penjualan untuk setiap unit rumah sedangkan dalam Tugas Akhir ini adalah menetapkan harga pokok sewa dengan analisa titik impas.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Rancangan Penelitian

Pada dasarnya penelitian ini dilakukan untuk menetapkan harga pokok sewa unit per tahun di Student Castle Apartment berdasarkan margin keuntungan yang ditetapkan. Pengolahan data pada apartemen Student Castle Apartment ini dilakukan dengan metode titik impas atau *Break Even Point* (BEP) berdasarkan besarnya biaya tetap dan biaya variabel ditambah dengan margin keuntungan. Dari analisa *break even point* yang dilakukan maka didapatkan harga pokok sewa per unit per tahun pada Student Castle Apartment berdasarkan tipe dengan margin keuntungan yang ditetapkan.

3.2 Data Penelitian

Sebelum menganalisa harga pokok sewa per unit per tahunnya pada Student Castle Apartment, terlebih dahulu dilakukan pengumpulan data-data yang akan dibutuhkan saat menganalisa harga pokok sewa apartemen tersebut. Data-data diperoleh dari PT Jogjakarta Artha Makmur. Dalam penelitian data yang digunakan adalah data sekunder.

3.2.1 Data Skunder

Data skunder adalah data-data teknis yang diperoleh dari proyek dengan wawancara Sdr. Septiana Setyorini diantaranya :

1. Gambar- gambar proyek seperti gambar denah, gambar konstruksi dan gambar arsitek.
2. Data-data yang diperoleh dari sumber lain, yang menolong dalam analisa pengolahan data seperti PLN dan PDAM dapat dilihat pada Lampiran 3.1 dan Lampiran 3.2

3.3 Analisa Data

3.3.1 Identifikasi Biaya

Hal pertama yang harus dilakukan sebelum menentukan penetapan harga pokok sewa per unit per tahun adalah identifikasi terhadap biaya-biaya yang diperlukan dalam pembangunan Student Castle Apartment. Untuk mendapatkan biaya-biaya dalam menetapkan harga pokok sewa dilakukan dengan pengelompokan mana yang termasuk dalam biaya tetap dan biaya variabel. Tabel 3.1 adalah data pengelompokan biaya tetap dan biaya variabel yang direncanakan pada penetapan harga pokok sewa Student Castle Apartment.

Tabel 3.1 Pengelompokan Biaya Tetap dan Biaya Variabel

Tujuan	Jenis Data yang Diperlukan	Teknik Pengumpulan Data	Metode Analisis	Hasil
Menentukan Harga sewa berdasarkan biaya yang dibutuhkan	Biaya Tetap Biaya investasi total Student Castle Apartment Gaji karyawan. Perhitungan biaya Listrik (fasilitas umum)	Data diperoleh dari proyek. (PT. Jogjakarta Artha Makmur) dan beberapa sumber lainnya. Asumsikan berapa jumlah karyawan yang akan bekerja di apartemen ini dengan tingkat dan jabatan gaji yang akan diterima. Asumsi jumlah karyawan dan gaji dilakukan dengan survei apartemen sejenis. Setelah didapatkan gaji karyawan per bulannya selanjutnya dilakukan perhitungan untuk setahunnya. Perhitungan kebutuhan listrik yaitu sistem pencahayaan koridor dan sistem transportasi	Identifikasi Biaya dan estimasi kebutuhan biaya	Kebutuhan biaya tetap

Lanjutan Tabel 3.1

Tujuan	Jenis Data yang Diperlukan	Teknik Pengumpulan Data	Metode Analisis	Hasil
		(<i>lift</i>). Kedua komponen tersebut kemudian dijumlahkan sehingga didapatkan total daya kebutuhan listrik apartemen. Selanjutnya dilakukan perhitungan biaya beban listrik pada apartemen tersebut yaitu sebesar daya yang terpasang dikalikan tarif beban listrik. (Tarif dasar listrik berdasarkan PLN Yogyakarta). Setelah itu semua biaya dijumlahkan dan dihasilkan biaya pemakaian listrik untuk setahunnya.		
Menentukan Harga sewa berdasarkan biaya yang dibutuhkan	Biaya Variabel Biaya-biaya yang dikeluarkan oleh penghuni untuk dibayarkan kepada pengelola diantaranya : Biaya Oprasional a. Biaya penggunaan Listrik (unit kamar)	Untuk perhitungan kebutuhan listrik untuk penghuni ada beberapa komponen yang perlu diperhitungkan misalnya biaya AC dan pencahayaan. Dari komponen-komponen tersebut dijumlahkan sehingga didapatkan total daya kebutuhan listrik untuk penghuni. Setelah perhitungan kebutuhan listrik selanjutnya	Identifikasi Biaya dan estimasi kebutuhan biaya.	Kebutuhan biaya variabel

Lanjutan Tabel 3.1

Tujuan	Jenis Data yang Diperlukan	Teknik Pengumpulan Data	Metode Analisis	Hasil
	b. Perhitungan biaya air (unit kamar)	<p>semua biaya dijumlahkan dan dihasilkan biaya listrik untuk setahunnya.</p> <p>Pertama tentukan kebutuhan air untuk ruang kamar. Dari hasil perhitungan kebutuhan air kemudian dicari biaya air yang terpakai tiap bulannya. Setelah didapat biaya pemakaian secara keseluruhan selanjutnya dihitung pemakaian air untuk setahunnya.</p>		

3.3.2 Skenario Penetapan Margin Keuntungan

Skenario penetapan margin keuntungan dilakukan dengan simulasi keuntungan yaitu 10%, 20% dan 30%. Persentase margin keuntungan tersebut diperoleh berdasarkan persentase batas minimum dan maksimum keuntungan dari bisnis properti.

3.3.3 Analisa Titik Impas (*Break Even Point*)

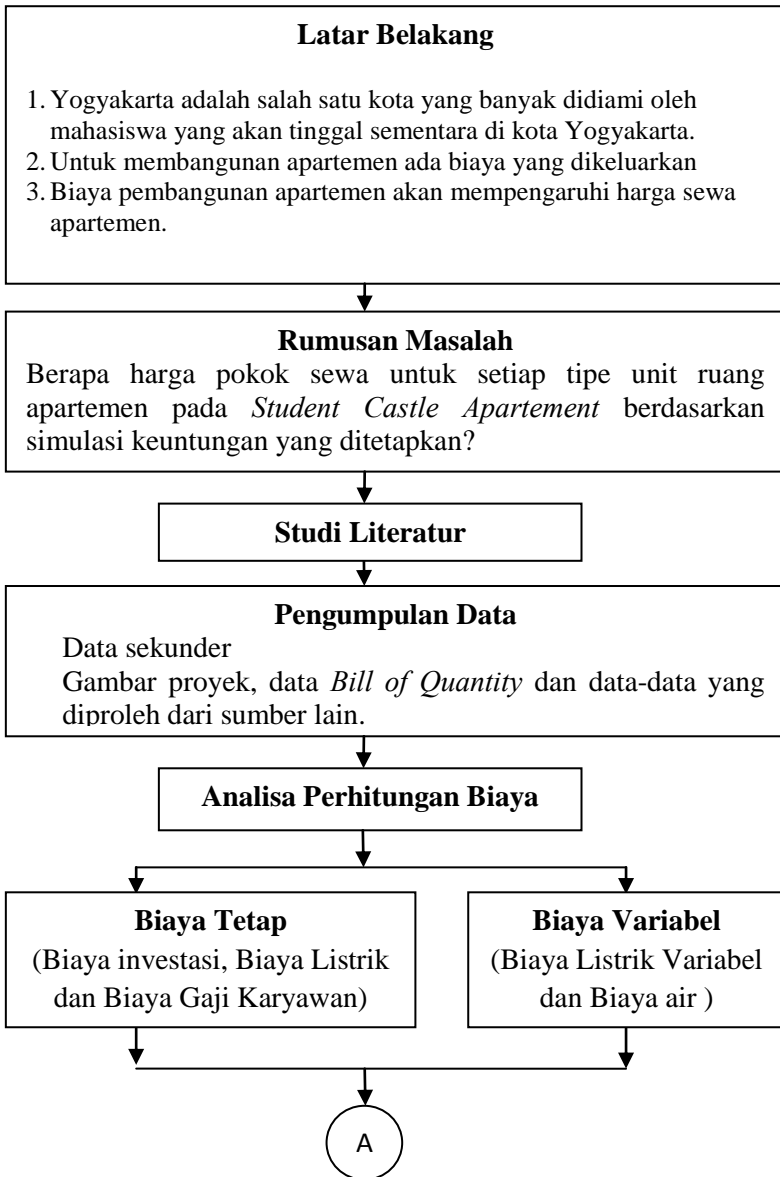
Setelah semua data-data biaya diidentifikasi maka perhitungan dilanjutkan dengan metode analisa titik impas (*break even point*). Titik impas ini menunjukkan keseimbangan antara biaya total *total cost* (TC) dan pendapatan total, *total revenue* (TR). Biaya total (TC) dapat diketahui dengan menjumlahkan biaya tetap dengan hasil perkalian antara biaya variabel dengan jumlah unit kamar apartemen.

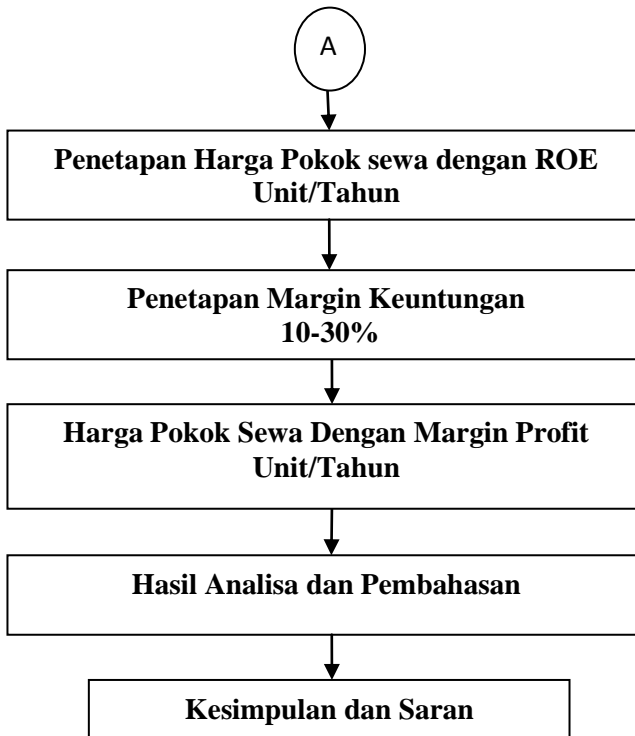
3.4 Langkah-Langkah Penelitian

Untuk mempermudah tahapan penulisan penelitian maka perlu ditetapkan langkah-langkah penelitian Adapun langkah-langkah pada penelitian ini adalah :

1. Latar Belakang
masalah aktual yang menjadi alasan dilakukannya penelitian.
2. Perumusan Masalah
Setelah ditentukan latar belakang penelitian, ditentukan perumusan masalah yang ada di lapangan. Masalah penelitian merupakan perumusan kesenjangan antara keadaan yang ada dengan keadaan yang ingin dicapai.
3. Studi Literatur
Studi literatur dilakukan untuk menambah pengetahuan dan wawasan dalam mendukung pengerjaan tugas akhir seperti buku-buku, internet dan berbagai media informasi lain yang mendukung pengerjaan tugas akhir ini.
4. Pengumpulan data
Pengumpulan data dari pengelola apartemen *student castle apartment Yogyakarta* dan beberapa sumber lain seperti PLN, PDAM dan lain sebagainya.
5. Perhitungan Biaya
Dari data-data yang sudah dikumpulkan, dilakukan perhitungan biaya-biaya yang terjadi dan meramalkan biaya-biaya tersebut sehingga didapatkan biaya tetap dan biaya variabel.
6. Penetapan Skenario Margin Keuntungan
Menetapkan persentase margin keuntungan yang diperoleh dari harga pokok produksi.
7. Analisa Perhitungan Harga Pokok Sewa Apartemen
Untuk menentukan harga pokok sewa unit kamar apartemen per tahunnya dilakukan dengan menggunakan metode titik impas.
8. Kesimpulan dan saran
Kesimpulan adalah jawaban dari rumusan masalah dan memberikan saran untuk penelitian selanjutnya.

Langkah-langkah penelitian dapat dilihat pada diagram alir seperti pada Gambar 3.1 berikut





Gambar 3.1 Bagan Alir Penelitian

“Halaman Ini Sengaja Dikosongkan”

BAB IV

ANALISA DAN PEMBAHASAN

4.1 Deskripsi Objek Penelitian

Student Castle Apartemen Yogyakarta dibangun di atas lahan seluas 4000 m². Apartemen ini berada di Babarsari, suatu letak yang tidak begitu jauh dengan kampus UPN, ATMAJAYA, YKPN, UGM, UNY dan beberapa kampus lainnya.



Gambar 4.1 Student Castle Apartemen Babarsari Yogyakarta



Gambar 4.2 Student Castle Apartemen Babarsari Yogyakarta

Data-data dari Student Castle Apartement Babarsari Yogyakarta adalah sebagai berikut :

1. Nama apartemen : Student Castle Apartement
2. Luas Tanah Total : 4000 m²
3. Jumlah Unit Rumah : 406 unit
4. Jumlah tipe : Studio (21.56 m²)
Studio Deluxe (25.38 m²)
1 BR (41.85 m²)
2 BR (56.08 m²)
5. Jumlah Lantai : Tower A dan B masing-masing
Delapan lantai, dimana
Basement: tempat parkir
Lantai dasar : komersil
Lantai 1-7 : kamar apartemen

Untuk gambaran proyek dapat dilihat pada Lampiran 4.1 dan Lampiran 4.2.

4.2 Data Unit Apartemen

Ada empat tipe kamar yang ditawarkan kepada penyewa di Student Castle Apartement ini yaitu tipe Studio, Studio Deluxe, 1BR dan 2 BR. Berikut adalah data-data masing-masing unit.

Tabel 4.1 Data Unit Apartemen

Data Unit	Tipe Unit			
	Studio	Studio deluxe	1BR	2BR
Luas Unit (m ²)	21.56	25.38	41.85	56.08
Jumlah Unit Lt. 1-7	252	70	56	28

Sumber : Student Castle Apartement

4.3 Konsep Pengelolaan Apartemen

Gedung Student Castle Apartement terdiri dari 9 lantai yaitu 1 lantai basement untuk kebutuhan parkir, lantai dasar digunakan

sebagai unit komersial dan 7 lantai berikutnya adalah unit hunian. Pada penelitian ini harga pokok sewa yang dihitung adalah unit untuk hunian. Langkah awal dalam merencanakan pengelolaan apartemen ini terlebih dahulu dibuat analisa *cost break down structure* karena harga pokok sewa apartemen akan dipengaruhi oleh biaya sebelum konstruksi dan pasca konstruksi. Bagan *cost break down structure* dapat dilihat di Lampiran 4.3

Dalam Tugas Akhir ini diasumsikan biaya pembangunan adalah dengan modal sendiri. Oleh sebab itu harus diperhitungkan tingkat pengembalian modal sendirinya. Pengembalian modal sendiri (ROE) pada penetapan harga pokok sewa ini ditetapkan ROE 8%. Nilai ROE didapatkan dari survei apartemen sejenis di Yogyakarta yaitu apartemen Mataram City. Pada penelitian ini penetapan harga dicoba dengan beberapa tipe harga sewa yaitu *gross list*, *net list* dan *net-net list*. Sistem harga pokok sewa dengan *gross list* adalah seluruh biaya dikelola oleh pemilik jadi penyewa tidak perlu mengeluarkan biaya apapun lagi selama setahun itu. *Net list* adalah harga pokok sewa dimana ada biaya yang dikelola oleh penyewa sendiri dalam tugas akhir ini adalah biaya air. *Net-net list* adalah sistem harga sewa dimana beberapa biaya dikelola oleh penyewa dalam tugas akhir ini biaya listrik dan biaya air untuk *net-net list* dikelola sendiri oleh penyewa. Untuk mendapatkan harga pokok sewa dilakukan dengan metode analisa titik impas (*break even point*) dengan margin keuntungan yang ditetapkan (10%, 20% dan 30%).

4.4 Perhitungan Biaya

Hal pertama yang dilakukan dalam proses penetapan harga pokok sewa Student Castle Apartement ialah menetapkan dan menghitung mana yang termasuk dalam biaya tetap dan biaya variabel untuk mengetahui total biaya yang dikeluarkan. Berikut adalah perhitungan biaya-biaya tersebut :

4.4.1 Biaya Tetap

Biaya tetap (*fixed cost*) adalah biaya-biaya yang besarnya tidak dipengaruhi oleh volume produksi, biaya yang relatif tetap (Pujawan, 2012). Pada Student Castle Apartement yang termasuk dalam biaya tetap adalah biaya investasi, biaya listrik untuk fasilitas umum dan biaya gaji karyawan.

4.4.1.1 Perhitungan Biaya Investasi

4.4.1.1.1 Biaya Lahan

Luas lahan Student Castle Apartement adalah 4000 m². Perhitungan biaya lahan digunakan dengan metode perbandingan harga pasar dari beberapa lahan pembanding yang sudah terjual sebelumnya. Metode perbandingan pasar adalah metode penilaian yang dilakukan dengan membandingkan kemiripan objek dengan lahan yang jadi pembanding dengan beberapa pendekatan. Lokasi objek yang digunakan sebagai pembanding dapat dilihat pada Tabel 4.2 dibawah ini.

Tabel 4.2 Nilai Pasar Lahan

No	Data Lahan	Objek	Pembanding	
			I	II
1	Luas Lahan (m ²)	4000	1431	2770
2	Kondisi lahan	sawah	siap bangun	siap bangun
3	Lebar Jalan Didepan (m)	6	20	10
4	Lokasi	pinggir Kota	desa	desa
	Harga Transaksi		Rp. 5,724,000,000	Rp. 1,666,200,000
5	Harga Transaksi per m ²		Rp. 4,000,000	Rp. 600,000
Penyesuaian				
1	Luas Lahan (%)		279.5248078	144.0403313
2	Kondisi lahan (%)		150	150
3	Lebar Jalan Didepan (%)		30	60
4	Lokasi (%)		75	100
5	Total Penyesuain		534.5248078	454.0403313
6	Nilai Indikasi		Rp 30,596,200,000	Rp 7.565.220.000

Lanjutan Tabel 4.2

No	Data Lahan	Objek	Pembanding	
			I	II
7	Total Pembobotan		50	50
8	Total Penyesuaian		Rp 15,298.100.000	Rp 3,782,610,000
	Estimasi nilai pasar		Rp 9,540,355,000.00	
	Nilai pasar per m ²		Rp 2,385,088.75.00	

Sumber : survei data tanah di Yogyakarta dan olahan sendiri

Dari data Tabel 4.2 di atas nilai pasar lahan adalah Rp. 2,385,088.75/m². Jadi biaya lahan yang dibutuhkan untuk proyek apartemen ini adalah :

$$\begin{aligned}\text{Biaya lahan} &= 4.000 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 2,385,088.75/\text{m}^2 \\ &= \text{Rp } 9,540,355,000.00\end{aligned}$$

Karena kondisi lahan masih sawah maka perlu dihitung biaya pematangan lahannya

$$\begin{aligned}\text{Biaya pematangan lahan} &= \text{luas tanah} \times \text{tinggi urugan} \times \\ &\quad \text{harga pekerjaan urugan sirtu} \\ &= 4.000 \text{ m}^2 \times 0.5 \text{ m} \times \text{Rp. } 106,040 / \text{m}^3 \\ &= \text{Rp. } 212,080,000\end{aligned}$$

Jadi, total biaya lahan adalah :

$$\begin{aligned}\text{Rp } 9,540,355,000.00 + \text{Rp. } 212,080,000 &= \text{Rp } 9,752,435,000.00 \\ &= \text{Rp } 2,438,108.75/\text{m}^2\end{aligned}$$

4.4.1.1.2 Biaya Bangunan

Ada beberapa alternatif dalam menentukan biaya bangunan salah satunya adalah memakai pendekatan dengan standar-standar yang berlaku seperti yang ada pada Tabel 2.1. Perhitungan biaya bangunan yang digunakan pada apartemen ini adalah dengan memakai standar-standar yang ada tersebut. Langkah pertama adalah menentukan harga dasar bangunan. Harga dasar bangunan pada proyek Student Castle Apartement ini dilakukan dengan perhitungan volume struktur atas. Dari perhitungan volume didapatkan biaya struktur atas adalah Rp. 1,253,048,903.78 untuk satu lantai. Detail Perhitungan dapat dilihat pada Lampiran 4.4 dan untuk perhitungan lantai berikutnya yaitu Rp.

1,253,048,903.78 dikalikan dengan faktor perkalian tinggi lantainya. Perhitungan biaya struktur dapat dilihat pada Tabel 4.3 di bawah ini.

Tabel 4.3 Biaya Satuan Struktur Atas

Tinggi Bangunan	Faktor Perkalian (x harga dasar)	Total
lantai ke-2	1.09	Rp 1,365,823,305.12
lantai ke-3	1.12	Rp 1,403,414,772.23
lantai ke-4	1.135	Rp 1,422,210,505.79
lantai ke-5	1.162	Rp 1,456,042,826.19
lantai ke-6	1.197	Rp 1,499,899,537.82
lantai ke-7	1.236	Rp 1,548,768,445.07
Lantai Atap	1.265	Rp 1,585,106,863.28
Total biaya struktur atas Rp		Rp 10,281,266,255.51

Sumber : Juwana 2005 dan olahan sendiri

Total biaya struktur atas adalah Rp 10,281,266,255.51 dan itu merupakan 25% dari total biaya bangunan. Dari Tabel 4.3 sudah didapatkan total biaya struktur atas, maka selanjutnya bisa dihitung semua biaya bangunan berdasarkan pendekatan persentase bobot biaya bangunan berdasarkan standar-standar yang ada pada Tabel 2.2.

Tabel 4.4 Bobot Biaya Bangunan

Elemen Bangunan	Apartemen (%)	Biaya (Rp)
Pondasi Bored Pile	5	2,056,253,251.10
Stuktur Atas Kolom, balok dan plat Lantai	25	10,281,266,255.51
Lift	3	1,233,751,950.66
Tata Udara Pemasangan AC	10	4,112,506,502.20
Pemipaan/ sanitasi	9	3,701,255,851.98

Lanjutan Tabel 4.4

Elemen Bangunan	Apartemen (%)	Biaya (Rp)
Pencegahan Kebakaran (Hydrant, jokey Pump, pemipaan alat-alat dan pencegahan kebakaran)	2	822,501,300.44
Elektrikal (Gengset, penangkal petir dan pencahayaan)	10	4,112,506,502.20
Arsitektur Dinding, lantai. Plafond, pintu, jendela, railing tangga, canopy dan kisi-kisi hollow)	18	7,402,511,703.97
Finishing/ Prabot (Kasur + bedcover, lemari, karpet, sofa dan meja)	15	6,168,759,753.31
Perlengkapan Dapur (westafel dan closet duduk)	3	1,233,751,950.66
Total Biaya		41,125,065,022.05
Biaya per m ²		3,697,113.61

Sumber : Juwana, 2005 dan Olahan Sendiri

4.4.1.1.3 Biaya Administrasi

Besarnya biaya administrasi dalam Juwana, 2005 adalah 1-5% dari biaya bangunan.

$$5\% \times \text{Rp. } 41,125,065,022.05 = \text{Rp } 2,056,253,251.10$$

4.4.1.1.4 Jasa Profesi

Besarnya biaya jasa profesi dalam Juwana, 2005 adalah 1-5% dari biaya bangunan.

$$5\% \times \text{Rp. } 41,125,065,022.05 = \text{Rp } 2,056,253,251.10$$

4.4.1.1.5 Biaya Tanah Plus Bangunan

Dari semua perhitungan sebelumnya dapat dibuat rekapitulasi biaya tanah + bangunan yang disajikan dalam Tabel 4.5 berikut ini.

Tabel 4.5 Biaya Tanah + Bangunan

Uraian	Total (Rp)	Total per m ²
1. Biaya Bangunan	Rp 41,125,065,022.05	Rp 3,697,113.61
2. Biaya Tanah	Rp 9,752,435,000.00	Rp 2,438,108.75
3. Biaya Administrasi	Rp 1,233,751,950.66	Rp 514,063.31
4. Biaya Design	Rp 822,501,300.44	Rp 736,480.39
TOTAL	Rp 65,271,272,779.76	Rp 10,331,687.62

Sumber : olahan sendiri

4.4.1.1.6 Rekapitulasi Biaya Investasi

Berikut adalah rekapitulasi biaya investasi pada Tabel 4.6

Tabel 4.6 Total Biaya Investasi

No	Uraian	Biaya (Rp)
1	Biaya Tanah + bangunan (90%)	65,271,272,779.76
2	Biaya non tanah + bangunan (10%)	6,527,127,277.98
Total Biaya Investasi		71,798,400,057.74

Sumber : olahan sendiri

Biaya non tanah + bangunan adalah 10% dari total biaya investasi adalah Rp 6,527,127,277.98 = Rp. 2,337,796.30/m²

4.4.1.2 Perhitungan Biaya Listrik Tetap

Kebutuhan listrik untuk Student Castle Apartement tidaklah dalam jumlah yang sedikit maka perlu dihitung dengan jelas untuk biaya listriknya. Dalam perhitungan biaya listrik fasilitas umum

lantai 1 sampai 7 ada beberapa komponen yang perlu untuk dihitung diantaranya adalah pencahayaan dan sistem transportasi vertikal (*Lift*)

4.4.1.2.1 Perhitungan Kebutuhan Listrik Tetap

1. Sistem Pencahayaan

Sistem pencahayaan sangat dibutuhkan di setiap bangunan oleh karena itu dibutuhkan sistem pencahayaan yang baik untuk menjaga kenyamanan dan keamanan penyewa apartemen, berikut akan dijelaskan satu-persatu peranan dari sistem pencahayaan listrik tetap apartemen.

a. Pencahayaan koridor

Pencahayaan koridor adalah pencahayaan untuk jalan di lorong-lorong unit kamar apartemen. Pencahayaan koridor termasuk dalam biaya listrik tetap karena tidak tergantung pada tingkat hunian apartemen. Perhitungan pencahayaan pada koridor ini dilakukan melalui pendekatan terhadap standar yang ada berdasarkan Tabel 2.3 yang ada pada buku Poerbo, 2002 adalah 5 watt/m². Perhitungan dalam watt/m² dikonversi menjadi Kwh/m² (kilo watt hour). Waktu pemakaian lampu diasumsi selama 13 jam mulai pukul 17.00 sampai 06.00. Berikut perhitungan data pencahayaan pada koridor lantai 1 sampai dengan 7.

Tabel 4.7 Daya Listrik Untuk Pencahayaan Koridor

No	Keterangan	Luas (m ²)	Daya (watt/m ²)	t (jam)	d (hari)	P total (kWh/bln)
1	Tower A					
	Lantai 1	72.69	5	13	30	141.7282
	Lantai 2	72.69	5	13	30	141.7282
	Lantai 3	72.69	5	13	30	141.7282
	Lantai 4	72.69	5	13	30	141.7282

Lanjutan Tabel 4.7

No	Keterangan	Luas (m ²)	Daya (watt/m ²)	t (jam)	d (hari)	P total (kWh/bln)
	Lantai 5	72.69	5	13	30	141.7282
	Lantai 6	72.69	5	13	30	141.7282
	Lantai 7	72.69	5	13	30	141.7282
2	Tower B					
	Lantai 1	72.69	5	13	30	141.7282
	Lantai 2	72.69	5	13	30	141.7282
	Lantai 3	72.69	5	13	30	141.7282
	Lantai 4	72.69	5	13	30	141.7282
	Lantai 5	72.69	5	13	30	141.7282
	Lantai 6	72.69	5	13	30	141.7282
	Lantai 7	72.69	5	13	30	141.7282
Total						1984.399

Sumber : Poerbo 2002 dan olahan penulis

Ket : t = waktu pemakaian

d = hari dalam bulan

$$P \text{ tot} = \frac{\text{daya} \times \text{luas} \times n1 \times n2}{1000}$$

b. Pencahayaan ruang lain-lain

Yang termasuk pencahayaan ruang lain-lain pada apartemen ini adalah pencahayaan tangga dan lift. Dari Tabel 2.3 besarnya daya untuk ruang lain-lain berada di range 10-20 watt/m², untuk daya lift 10 watt/m² dan daya tangga 15 watt/m². Waktu pencahayaan untuk lift adalah 24 jam dan untuk tangga diasumsi 13 jam. Pencahayaan tangga dan lift termasuk dalam biaya listrik tetap karena tidak bergantung pada tingkat hunian apartemen. Perhitungan dalam watt/m² dikonversi menjadi Kwh (kilo watt hour). Berikut perhitungan data pencahayaan ruang lain-lain dalam Tabel 4.8

Tabel 4.8 Daya Listrik Untuk Pencahayaan Ruang Lain-Lain

N o	Keterangan	Luas (m ²)	Daya (watt/ m ²)	t (jam)	d (hari)	P total (kWh/bln)
	Tower A-B					
1	Tangga lantai 1-7	239.736	15	13	30	1,402.456
N o	Keterangan	Luas (m ²)	Daya (watt/ m ²)	t (jam)	d (hari)	P total (kWh/bln)
2	lift	25.74	10	24	30	185.328
Total						1,587.784

Sumber : Tenggoro 2010, dan olahan sendiri

2. Sistem Transportasi Vertikal (*lift*)

Lift adalah angkutan transportasi vertikal dari lantai satu ke lantai berikutnya yang dibutuhkan untuk kemudahan mobilisasi manusia dan barang. Pada Student Castle Apartement terdapat 2 lift yaitu untuk mengangkut barang dan manusia. Daya *lift* untuk penumpang adalah 11 watt/m² dan daya lift untuk angkutan barang adalah 15 watt/m². Perhitungan dalam watt/m² dikonversi menjadi Kwh (kilo watt hour), berikut adalah perhitungan listrik tetap sistem transportasi vertikal pada tabel 4.9

Tabel 4.9 Sistem transportasi Vertikal (*lift*)

Keterangan	Daya (watt/m ²)	t (jam)	d (hari)	P total (kWh/bln)
Tower A-B				
Lift manusia	11	24	30	7,920.00
Lift barang	15	24	30	10,800.00
Total				18,720.00

Sumber : Tenggoro 2010 dan olahan Penulis

Ket : t = waktu pemakaian

$$d = \text{hari dalam bulan}$$

$$P_{\text{tot}} = \frac{\text{daya} \times \text{luas} \times t \times d}{1000}$$

Setelah semua kebutuhan listrik tetap diperoleh maka kebutuhan itu di jumlahkan, Tabel 4.10 adalah hasil penjumlahan semua kebutuhan listrik tetap.

Tabel 4.10 Kebutuhan daya listrik tetap

No	Komponen		Daya (kwh/bln)
1	Pencahayaayan	- Koridor	1,984.40
		- Ruang lain-lain (tangga dan lift)	1,587.78
2	sistem transportasi vertikal (lift)		18,720.00
TOTAL			22,292.18

Sumber : olahan Penulis

4.4.1.2.2 Tarif Biaya Listrik

Untuk menghitung biaya tarif dasar listrik di *Student Castle Apartement* dilakukan dengan standar yang berlaku berdasarkan PT. PLN di Tabel 4.11 dibawah.

Tabel 4.11 Tarif Biaya Beban dan Pemakaian Listrik

Golongan Tarif	Batas Daya	Reguler	
		Biaya Beban (Rp/Kva/bln	Biaya Pemakaian
B-3/TM	diatas 200 kVA	***)	Blok WBP = $K \times 1108.70$ Blok L WBP = 1108.70 kVArh = 1193.22 ****)

Sumber : PT. PLN

Ket : B-3/TM = Golongan listrik untuk keperluan bisnis besar

WBP : Waktu beban puncak

LWBP : Luar waktu beban puncak

K : faktor perbandingan antara harga WBP dan LWBP sesuai dengan karakteristik beban sistem kelistrikan setempat

($1,4 \leq K \leq 2$, ditetapkan oleh direksi perusahaan perseroan (persero) PT Perusahaan Listrik Negara.

4.4.1.2.3 Biaya Listrik

Setelah seluruh item kebutuhan listrik untuk biaya tetap dihitung, selanjutnya dihitung biaya pemakaian listrik. Tarif dasar listrik yang berlaku dikalikan dengan kebutuhan listrik yang dipakai. Hasil perhitungan diperlihatkan dalam Tabel 4.12 untuk satu tahun.

Dari hasil perhitungan biaya pemakaian listrik pada Tabel 4.12 diperoleh besarnya biaya listrik yang terjadi pada Student Castle Apartemen satu bulannya. Setelah itu seluruh biaya listrik yang terjadi dijumlahkan sehingga didapatkan biaya listrik tetap secara keseluruhan satu tahunnya di tabel 4.12.

Tabel 4.12 Pemakaian Biaya Listrik Untuk Biaya Tetap

No	Keterangan	Daya (Kwh/bln)		Tarif listrik (Rp)	Sub Total (Rp)	Total (Rp)
1	Pencahayaan koridor	1.984.39959				
	WBP		$5/13 \times 1.984.39959 =$	763.23	1.663.05	1.269.290.67
	LWBP		$8/13 \times 1.984.39959 =$	1.221.17	1.108.70	1.353.910.04
						2.623.200.71
2	Pencahayaan ruang lain-lain	1.587.78360				
	WBP		$5/24 \times 1.587.78360 =$	330.79	1.663.05	550.117.40
	LWBP		$19/24 \times 1.587.78360 =$	1.257.00	1.108.70	1.393.630.74
						1.943.748.14
3	Biaya Listrik lift	18.720				
	WBP		$5/24 \times 18.720 =$	3.900.00	1.663.05	6.485.895.00
	LWBP		$19/24 \times 18.720 =$	14.820.00	1.108.70	16.430.934.00
						22.916.829.00
TOTAL 1 BULAN						27.483.777.85
TOTAL 1 TAHUN						329.805.334.23

Sumber : Data olahan penulis

Ket : WBP = waktu beban puncak

LWBP = luar waktu beban puncak

K = faktor perbandingan antara harga WBP dan LWBP sesuai dengan karakteristik sistem kelistrikan setempat ($1,4 \leq$

$K \leq 2$, ditetapkan oleh direksi perusahaan perseroan (persero) PT Perusahaan Listrik Negara. Dipakai $K = 1.5$

Tabel 4.13 Rekapitulasi Biaya Pemakaian Listrik

Kategori Biaya	Biaya Tetap (Rp)
Biaya listrik tetap / bulan	27,483,777.85
Biaya listrik tetap / Tahun	329,805,334.23

Sumber : Data olahan penulis

4.4.1.3 Perhitungan Biaya Gaji Karyawan

Sebelum menentukan berapa besarnya gaji karyawan yang akan dikeluarkan satu tahun, terlebih dahulu ditentukan jumlah karyawan yang bekerja dengan tingakat jabatan beserta gaji yang diterima. Asumsi gaji karyawan dilakukan dengan survei penginapan setara seperti hotel Hayet dan hotel Ambarukmo. Pada Tabel 4.14 adalah detail perhitungan gaji karyawan.

Tabel 4.14 Perhitungan Gaji Karyawan

No	Keterangan	Jumlah	Gaji Pokok (Rp)	Total Gaji Perbulan (Rp)
1	General Manager	1	4,500,000	4,500,000
2	Scurity			
	Manajer	1	2,500,000	2,500,000
	Supervisor	2	2,000,000	4,000,000
	staff	7	1,800,000	12,600,000
3	Housekeeping			
	Manajer	1	2,500,000	2,500,000
	Staff	6	1,300,000	7,800,000
4	Engineer			
	Manajer	1	3,000,000	3,000,000
	Supervisor	1	2,000,000	2,000,000
	staff	2	1,800,000	3,600,000
7	Oprasional Kantor	2	1,800,000	3,600,000
Total satu bulan				Rp 46,100,000
Total satu tahun				Rp 553,200,000

Sumber : data apartemen sejenis

4.4.2 Biaya Variabel

Biaya variabel yaitu biaya-biaya yang besarnya bergantung terhadap volume produksi (Pujawan, 2012). Dengan kata lain biaya variabel adalah biaya yang dikeluarkan untuk membiayai kebutuhan unit yang akan disewakan dimana besarnya komponen-komponen dalam biaya variabel ini tergantung oleh jumlah unit yang tersewa. Biaya variabel meliputi biaya penggunaan listrik oleh penghuni dan biaya penggunaan air oleh penghuni.

4.4.2.1 Perhitungan Biaya Listrik Variabel

Kebutuhan listrik variabel adalah kebutuhan listrik untuk penghuni, ada beberapa komponen yang dihitung yaitu kebutuhan listrik untuk daya AC dan kebutuhan listrik untuk daya pencahayaan unit kamar.

4.4.2.1.1 Perhitungan Kebutuhan Listrik

1. *Air Conditioner* (AC) Ruang Apartemen

Air Conditioner termasuk dalam biaya variabel karena kebutuhan daya listrik untuk AC tergantung pada tingkat hunian apartemen. Untuk perhitungan daya AC diambil dari standar yaitu berada di range 27-45 watt/m² yang ada dalam buku Tenggoro, 2010 seperti tertera di Tabel 2.4. Waktu pemakaian AC diasumsikan 18 jam per harinya. Perhitungan daya dikonversi dari watt ke kWh (kilo watt hour) dan untuk perhitungan daya listrik yang digunakan setiap bulannya dikalikan 30 hari. Tabel 4.15 adalah detail perhitungan kebutuhan AC.

Tabel 4.15 Kebutuhan Daya Listrik AC untuk Ruang Apartemen

Keterangan	Luas (m ²)	Daya (watt/m ²)	t (jam)	n1 (unit)	n2 (hari)	P Total (kwh/bln)
Lantai 1-7						
STUDIO	21.56	27	18	252	30	79,214.89
DELUXE	25.38	27	18	70	30	25,902.83

Lanjutan Tabel 4.15

1 BR	41.85	35	18	56	30	44,294.04
2 BR	56.08	40	18	28	30	33,917.18
TOTAL						183,328.94

Sumber : Tanggoro 2010 dan olahan sendiri

Ket : t = waktu pemakaian

n1 = jumlah unit yang disewakan

n2 = hari dalam bulan

$$P \text{ tot} = \frac{\text{daya} \times \text{luas} \times n1 \times n2}{1000}$$

2. Sistem Pencahayaan Ruang Apartemen

Untuk daya pencahayaan kamar-kamar unit hunian apartemen dihitung dengan menggunakan standar yang ada pada buku Tanggoro, 2010 di Tabel 2.3 yaitu sebesar 9-22.5 watt/m². Waktu pemakaian lampu diasumsikan 14 jam mulai dari pukul 17.00 sampai pukul 07.00. Untuk setiap pemakaian daya listrik yang digunakan setiap bulannya dikalikan 30 hari. Pencahayaan ruang unit hunian apartemen termasuk dalam biaya listrik variabel karena bergantung pada tingkat hunian apartemen. Perhitungan daya dikonversikan dari satuan watt ke kWh. Pada Tabel 4.16 akan dijelaskan detail perhitungan pencahayaan ruang apartemen.

Tabel 4.16 Daya Listrik Pencahayaan Ruang Apartemen

Keterangan	Luas (m2)	Daya (watt/m ²)	t (jam)	n1 (unit)	n2 (hari)	P Total (kwh/bln)
Lantai 1-7						
STUDIO	21.56	9	14	252	30	20,537.19
DELUXE	25.38	9	14	70	30	6,715.55
1 BR	41.85	15	14	56	30	14,764.68
2 BR	56.08	20	14	28	30	13,190.02
TOTAL						55,207.44

Sumber : Tanggoro 2010, data student castle apartemen dan olahan sendiri

Ket : t = waktu pemakaian
 n_1 = jumlah unit yang disewakan
 n_2 = hari dalam bulan
 $P_{\text{tot}} = \frac{\text{daya} \times \text{luas} \times n_2}{1000}$

4.4.2.1.2 Tarif Biaya Listrik

Untuk menghitung biaya listrik di Student Castle Apartement dilakukan dengan standar yang berlaku. Berikut adalah tarif dasar listrik berdasarkan PT. PLN di Tabel 4.17 dibawah ini.

Tabel 4.17 Tarif Biaya Beban dan Pemakaian Listrik

Golongan Tarif	Batas Daya	Reguler	
		Biaya Beban (Rp/Kva/bln ***)	Biaya Pemakaian
B-3/TM	diatas 200 kVA		Blok WBP = $K \times 1108.70$ Blok L WBP = 1108.70 kVArh = 1193.22 ****)

Sumber : PLN

Ket : B-3/TM = Golongan listrik untuk keperluan bisnis besar
 WBP : Waktu beban puncak
 LWBP : Luar waktu beban puncak
 K : faktor perbandingan antara harga WBP dan LWBP sesuai dengan karakteristik beban sistem kelistrika setempat ($1,4 \leq K \leq 2$, ditetapkan oleh direksi perusahaan perseroan (persero) PT Perusahaan Listrik Negara.

4.4.2.1.3 Biaya Listrik

Setelah seluruh item kebutuhan listrik untuk biaya variabel dihitung setiap bulannya, selanjutnya dihitung biaya pemakaian listrik. Tarif dasar listrik yang berlaku dikalikan dengan kebutuhan listrik yang dipakai. Hasil perhitungan diperlihatkan dalam Tabel 4.18 untuk satu tahunnya. Berikut adalah keterangan dari Tabel 4.18 :

WBP = waktu beban puncak (17.00-22.00)

LWBP = luar waktu beban puncak

K = faktor perbandingan antara harga WBP dan LWBP sesuai dengan karakteristik beban sistem kelistrikan setempat ($1,4 \leq K \leq 2$), ditetapkan oleh direksi perusahaan perseroan (persero) PT Perusahaan Listrik Negara. Asumsi $K = 1.5$

Tabel 4.18 Pemakaian Biaya Listrik Untuk Biaya Variabel

No	Keterangan	Daya (watt/m2)			Tarif listrik (Rp)	Sub Total (Rp)	Total (Rp)
1	AC	183,328.94					
	WBP		$5/18 \times 183,328.94 =$	50,924.71	Rp 1,663.05	Rp 84,690,332.31	
	LWBP		$13/18 \times 183,328.94 =$	132,404.24	Rp 1,108.70	Rp 146,796,576.01	
							Rp 231,486,908.32
2	Pencapaian ruang unit	55,207.44					
	WBP		$5/14 \times 55,207.44 =$	19,716.94	Rp 1,663.05	Rp 32,790,260.39	
	LWBP		$9/14 \times 55,207.44 =$	35,490.50	Rp 1,108.70	Rp 39,348,312.47	
							Rp 72,138,572.86
TOTAL BIAYA LISTRIK 1 BULAN							Rp 303,625,481.19
TOTAL BIAYA LISTRIK 1 TAHUN							Rp 3,643,505,774.25

Sumber : Data olahan penulis

Dari hasil perhitungan biaya pemakaian listrik pada Tabel 4.18 diperoleh besarnya biaya listrik yang terjadi pada Student Castle Apartemen satu bulan. Setelah itu seluruh biaya listrik yang terjadi dijumlahkan sehingga didapatkan biaya listrik variabel secara keseluruhan satu tahunnya di Tabel 4.19

Tabel 4.19 Rekapitulasi Biaya Pemakaian Listrik

Kategori Biaya	Biaya Variabel (Rp)
Jumlah biaya Listrik/bln	303,625,481.19
jumlah biaya listrik/thn	3,643,505,774.25

Sumber : Data olahan penulis

4.4.2.2 Perhitungan Biaya Air

4.4.2.2.1 Perhitungan Kebutuhan Air

Untuk ruang kamar dikategorikan sebagai tipe bangunan apartemen dan kebutuhan airnya dalam Tabel 2.4 yaitu 133/liter/hari/toilet pada buku Tanggoro, 2010. Dari data standar tersebut dapat dihitung jumlah kebutuhan air pertahunnya, pada Tabel 4.20 akan dijelaskan perhitungan kebutuhan biaya air unit ruang apartemen.

Tabel 4.20 Kebutuhan Air Ruang Kamar

Keterangan	Jumlah	Keb.air Ltr/hr /toilet	Keb. Air (ltr/hr)	Keb. Air (m ³ /hr)	Keb. Air (m ³ /bln)
Kamar	406	133	53998.00	54.00	1619.94

Sumber : Tanggoro 2010, data student castle apartemen dan olahan sendiri

4.4.2.2.2 Tarif Biaya Air

Untuk menghitung tarif biaya air di Student Castle Apartement dihitung dengan standar yang berlaku. Berikut adalah tarif dasar air berdasarkan informasi PDAM Tirtamarta kota Yogyakarta pada Tabel 4.21 dibawah ini

Tabel 4.21 Tarif Biaya Beban dan Pemakaian Air

Golongan Tarif	Klasifikasi	Tarif Minimum (m3)			
		0-15	16-30	31-50	>50
III	Niaga besar	Rp 10500	Rp 12500	Rp 15000	Rp 15000

Sumber : PDAM Tirtamarta Kota Yogyakarta

4.4.2.2.3 Biaya Air

Menurut PDAM Tirtamarta Yogyakarta pemakaian air sebesar 0-15 m³ biaya tiap m³nya adalah Rp. 10.500,00. Jadi untuk biaya air

yang terpakai tiap bulannya dapat dihitung berdasarkan data kebutuhan air seperti pada tabel 4.22 dibawah ini

Tabel 4.22 Biaya Variabel Air Pertahun per unit

Keterangan	Pemakaian (m ³ /bln)	Tarif Air (Rp)	Biaya/bulan (Rp)	Biaya per Tahun (Rp)
pemakaian 0-15 m ³	1,619.94	10,500.00	17,009,370.00	204,112,440.00

Sumber : PDAM Tirtamarta Kota Yogyakarta dan olahan penulis

4.4.3 Rekapitulasi Biaya Tetap dan Biaya Variabel

Dari hasil perhitungan biaya-biaya diatas selanjutnya dilakukan pengelompokan biaya mana yang termasuk dalam biaya tetap atau biaya variabel. Pada Tabel 4.23 merupakan hasil rekapitulasi biaya yang terjadi di Student Castle Apartement

Tabel 4.23 Rekapitulasi Biaya-Biaya *Student Castle Apartement*

No	Keterangan	Biaya Tetap (Rp)	Biaya Variabel (Rp)
1	Biaya Investasi awal	Rp 71,798,400,057.74	
2	Biaya Listrik	Rp 329,805,334.23	Rp 3,643,505,774.25
3	Biaya Air		Rp 204,112,440.00
4	Gaji Karyawan	Rp 553,200,000.00	
TOTAL		Rp 72,681,405,391.97	Rp 3,847,618,214.25

Sumber : data olahan penulis

4.5 Analisa Penetapan Harga

Pada penelitian ini penetapan harga sewa dengan menggunakan analisa titik impas (*break even point*). Sebelum dihitung penetapan harga pokok sewa dengan metode titik impas terlebih dahulu dihitung penetapan harga pokok sewa dengan *Return on Equity* (ROE). Langkah pertama yang dihitung adalah harga pokok produksi per m² per tahun dengan tiga tipe harga pokok sewa yang dicoba yaitu *gross list*, *net list* dan *net-net list*. Berikut

adalah perhitungan penetapan harga sewa pada Student Castle Apartement

4.5.1 Harga Pokok Produksi

4.5.1.1 Gross List

Sistem harga pokok sewa dengan *gross list* adalah seluruh biaya dikelola oleh pemilik jadi penyewa tidak perlu mengeluarkan biaya apapun lagi selama setahun.

$$\begin{aligned}\text{Harga sewa} &= \frac{\text{ROE} \times \text{Nilai Properti} + \text{Biaya Oprasional}}{\text{Luas yang disewakan}} \\ \text{Harga sewa} &= \frac{8\% \times \text{Rp } 72,681,405,391.97 + \text{Rp } 3,847,618,214.25}{11,123.56} \\ &= \text{Rp } 868,618.56 / \text{m}^2 / \text{tahun}\end{aligned}$$

4.5.1.2 Net List

Konsep penetapan harga sewa *net list* adalah penyewa membayar biaya air sendiri, sehingga biaya variabel yang dihitung adalah biaya listrik variabel saja.

$$\begin{aligned}\text{Harga sewa} &= \frac{\text{ROE} \times \text{Nilai Properti} + \text{Biaya Oprasional}}{\text{Luas yang disewakan}} \\ \text{Harga sewa} &= \frac{8\% \times \text{Rp } 72,681,405,391.97 + \text{Rp } 204,112,440}{11,123.56} \\ &= \text{Rp } 541,070.02 / \text{m}^2 / \text{tahun}\end{aligned}$$

4.5.1.3 Net-Net List

Konsep penetapan harga sewa *net-net list* adalah penyewa membayar biaya listrik dan biaya air sendiri, sehingga biaya variabel tidak dimasukkan dalam hitungan.

$$\text{Harga sewa} = \frac{\text{ROE} \times \text{Nilai Properti} + \text{Biaya Oprasional}}{\text{Luas yang disewakan}}$$

$$\begin{aligned}\text{Harga sewa} &= \frac{8\% \times \text{Rp } 72,681,405,391.97}{11,123.56} \\ &= \text{Rp } 522,720.46 / \text{m}^2 / \text{tahun}\end{aligned}$$

Setelah semua harga pokok produksi *untuk gross list, net list dan net-net list* dihitung dalam m²/tahun selanjutnya dihitung harga pokok sewa untuk setiap tipe unit kamar dengan cara mengkalikan luas tipe unit dengan harga pokok sewa /m²/ tahun yang sudah didapatkan diatas sehingga satuan harga pokok sewanya menjadi /unit/tahun. Pada Tabel 4.24 adalah perhitungan untuk harga pokok sewa /unit/tahun untuk setiap tipe unit ruang. Dalam Tugas Akhir ini yang dimaksud dengan tipe sewa *gross list* adalah seluruh biaya dikelola oleh pemilik jadi penyewa tidak mengeluarkan biaya apapun lagi selama setahun, *net list* dimana penyewa membayar biaya air sendiri, sehingga biaya variabel yang dihitung adalah biaya listrik variabel saja dan harga sewa *net-net list* adalah penyewa membayar biaya listrik dan biaya air sendiri, sehingga biaya variabel tidak dimasukkan dalam hitungan.

Tabel 4.24 Harga Pokok Sewa Untuk Setiap Tipe Unit Ruang

HARGA SEWA	HARGA (m2/tahun)	TIPE	Luas (m2)	Harga Sewa /unit/tahun
GROSS	Rp 868,618.56	studio	21.56	Rp 18,727,416.11
		Studio deluxe	25.38	Rp 22,045,539.00
		1BR	41.85	Rp 36,351,686.65
		2BR	56.08	Rp 48,712,128.73
NETT	Rp 541,070.02	studio	21.56	Rp 11,665,469.71
		Studio deluxe	25.38	Rp 13,732,357.20
		1BR	41.85	Rp 22,643,780.49
		2BR	56.08	Rp 30,343,206.92
NET-NET	Rp 522,720.46	studio	21.56	Rp 11,269,853.18
		Studio deluxe	25.38	Rp 13,266,645.35
		1BR	41.85	Rp 21,875,851.37
		2BR	56.08	Rp 29,314,163.55

Sumber : olahan penulis

4.5.2 Harga Pokok Sewa Dengan *Break Even Point*

Harga pokok sewa dengan metode *break event point* atau metode titik impas dihitung berdasarkan biaya total ditambah persentase margin keuntungan yang ditetapkan. Pada penelitian ini margin keuntungan yang ditetapkan yaitu 10%, 20% dan 30% untuk tipe harga pokok sewa *gross list*.

4.5.2.1 *Gross List*

Berikut perhitungan harga pokok sewa dengan masing – masing margin keuntungan 10%, 20% dan 30%.

- a. Perhitungan HPS dengan margin keuntungan 10%.

$$\begin{aligned} \text{Luas yang disewakan} &= 11,123.56 \text{ m}^2 \\ \text{Biaya Tetap (ROE : 8 \%)} &= \text{Rp } 5,814,512,431.36 \\ \text{Biaya Variabel} &= \text{Rp } 3,847,618,214.25 \\ \text{Harga Sewa} &= \text{Total Biaya} + \text{Margin Profit 10\%} \\ &= \text{Rp } 9,662,130,645.61 + \text{Rp } 966,213,064.56 \\ &= \text{Rp } 10,628,343,710.17 \\ &= \text{Rp } 955,480.41 / \text{m}^2 / \text{tahun} \end{aligned}$$

- b. Perhitungan HPS dengan margin keuntungan 20%.

$$\begin{aligned} \text{Luas yang disewakan} &= 11,123.56 \text{ m}^2 \\ \text{Biaya Tetap (ROE : 8\%)} &= \text{Rp } 5,814,512,431.36 \\ \text{Biaya Variabel} &= \text{Rp } 3,847,618,214.25 \\ \text{Harga Sewa} &= \text{Total Biaya} + \text{Margin Profit 20\%} \\ &= \text{Rp } 9,662,130,645.61 + \text{Rp } 1,932,426,129.12 \\ &= \text{Rp } 11,594,556,774.73 \\ &= \text{Rp } 1,042,342.27 / \text{m}^2 / \text{tahun} \end{aligned}$$

- c. Perhitungan HPS dengan margin keuntungan 30%.

$$\begin{aligned} \text{Luas yang disewakan} &= 11,123.56 \text{ m}^2 \\ \text{Biaya Tetap (ROE : 8\%)} &= \text{Rp } 5,814,512,431.36 \\ \text{Biaya Variabel} &= \text{Rp } 3,847,618,214.25 \\ \text{Harga Sewa} &= \text{Total Biaya} + \text{Margin Profit 30\%} \\ &= \text{Rp } 9,662,130,645.61 + \text{Rp } 2,898,639,193.68 \\ &= \text{Rp } 12,560,769,839.30 \end{aligned}$$

$$= \text{Rp. } 1,129,204.13 \text{ /m}^2 \text{ / tahun}$$

4.5.2.2 Rekapitulasi Harga Pokok Sewa dengan Margin Profit 10%, 20% dan 30%

Pada sub bab 4.4.5.1 telah didapatkan harga pokok sewa dengan margin profit yang telah ditetapkan dalam satuan /m²/tahun. Setelah harga pokok sewa didapatkan dalam /m²/tahun selanjutnya perhitungan dilanjutkan dengan mengkalikan harga pokok sewa /m²/tahun dengan luas masing-masing tipe unit sehingga satuan harga pokok sewa menjadi /unit/tahun. Berikut pada Tabel 4.25 adalah perhitungan harga pokok sewa untuk setiap tipe unit ruang berdasarkan margin profit yang telah ditetapkan dalam satuan /unit/tahun

Tabel 4.25 Harga Pokok Sewa Dengan Margin Profit 10%, 20% dan 30%

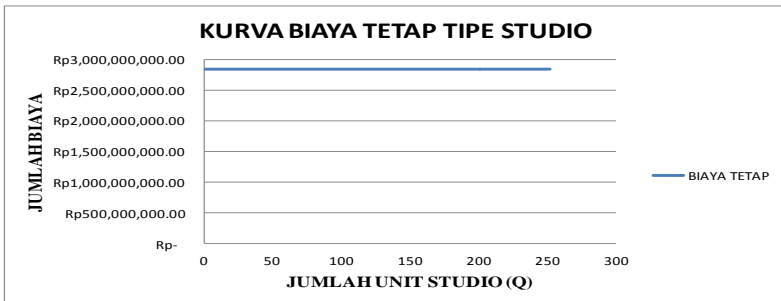
MARGIN PROFIT	HARGA (/m ² /tahun)	TIPE	LUAS (m ²)	HARGA SEWA /unit/tahun
10%	Rp 955,480.41	studio	21.56	Rp 20,600,157.72
		Studio deluxe	25.38	Rp 24,250,092.90
		1BR	41.85	Rp 39,986,855.31
		2BR	56.08	Rp 53,583,341.60
20%	Rp1,042,342.27	studio	21.56	Rp 22,472,899.33
		Studio deluxe	25.38	Rp 26,454,646.80
		1BR	41.85	Rp 43,622,023.98
		2BR	56.08	Rp 58,454,554.47
30%	Rp1,129,204.13	studio	21.56	Rp 24,345,640.94
		Studio deluxe	25.38	Rp 28,659,200.70
		1BR	41.85	Rp 47,257,192.64
		2BR	56.08	Rp 63,325,767.34

Sumber : olahan penulis

4.5.2.3 Kurva *Break Even Point* Harga Pokok Sewa

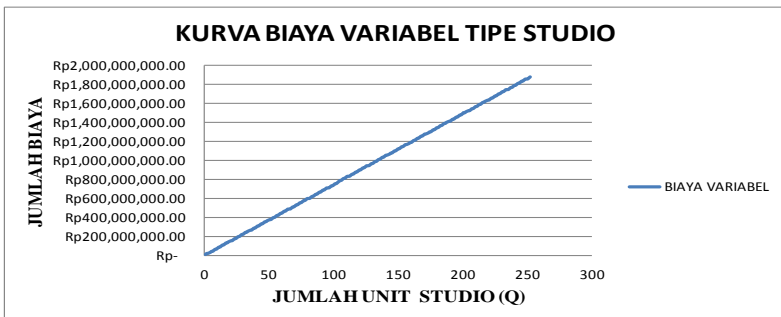
a. Tipe Studio

Tipe studio terdiri dari 252 unit ($Q_{\max} = 252$ unit) dengan luas 21.56 m^2 . Untuk detail perhitungan biaya tetap, biaya variabel dan biaya total, harga pokok sewa margin profit 10%, harga pokok sewa margin profit 20% dan harga pokok sewa margin profit 30% dapat dilihat pada Lampiran 4.5. Berikut pada Gambar 4.2 sampai dengan Gambar 4.5 adalah kurva biaya tetap, biaya variabel dan *break even point* harga pokok sewa untuk tipe studio.



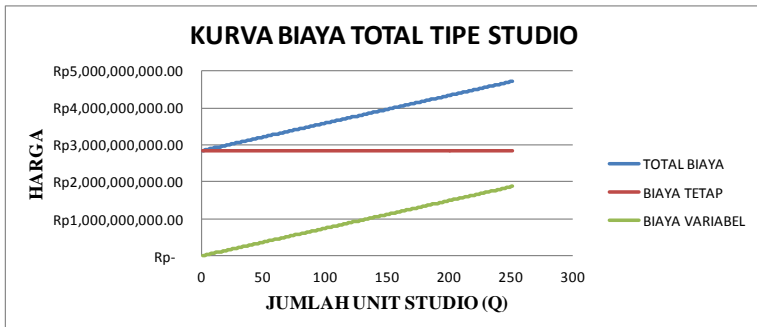
Gambar 4.3 Kurva Biaya Tetap

Sumber : Olahan Penulis

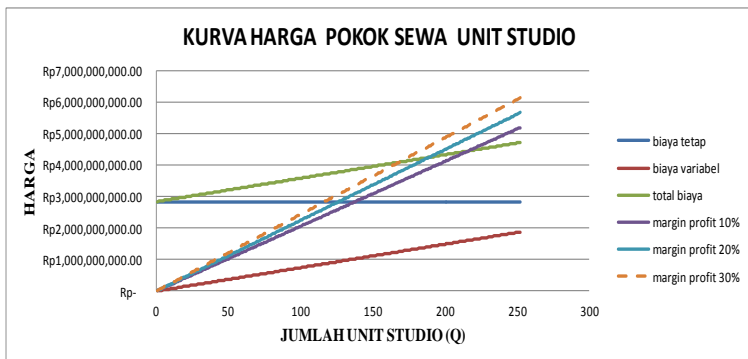


Gambar 4.4 Kurva Biaya Variabel

Sumber : Olahan Penulis



Gambar 4.5 Kurva Total Biaya

Sumber : Olahan Penulis

Gambar 4.6 Kurva Harga Pokok Sewa Tipe Studio

Sumber : Olahan Penulis

Volume produksi pada titik impas atau jumlah pada titik impas adalah seperti uraian berikut :

1. Margin Profit 10%

$$\begin{aligned}
 Q &= \frac{FC}{S-VC} \\
 &= \frac{Rp\ 2,840,003,000.93}{Rp\ 20,600,157.72 - Rp\ 7,457,562.93} \\
 &= 216.09 \text{ unit (BEP di unit 216.09)}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{Dengan keuntungan} &= 252 - 216.09 \times Rp\ 20,600,157.72 \\
 &= Rp\ 739,720,796.24
 \end{aligned}$$

2. Margin Profit 20%

$$Q = \frac{FC}{S-VC}$$

$$= \frac{Rp\ 2,840,003,000.93}{Rp\ 22,472,899.33 - Rp\ 7,457,562.93}$$

$$= 189.14 \text{ unit (BEP di unit 189.14)}$$

$$\text{Dengan keuntungan} = 252 - 189.14 \times Rp\ 22,472,899.33$$

$$= Rp\ 1,412,643,048.03$$

3. Margin Profit 30%

$$Q = \frac{FC}{S-VC}$$

$$= \frac{Rp\ 2,840,003,000.93}{Rp\ 24,345,640.94 - Rp\ 7,457,562.93}$$

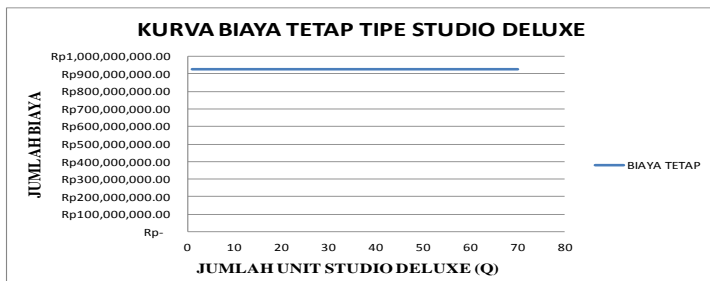
$$= 168.17 \text{ unit (BEP di unit 168,17)}$$

$$\text{Dengan keuntungan} = 252 - 168.17 \times Rp\ 24,345,640.94$$

$$= Rp\ 2,040,988,895.80$$

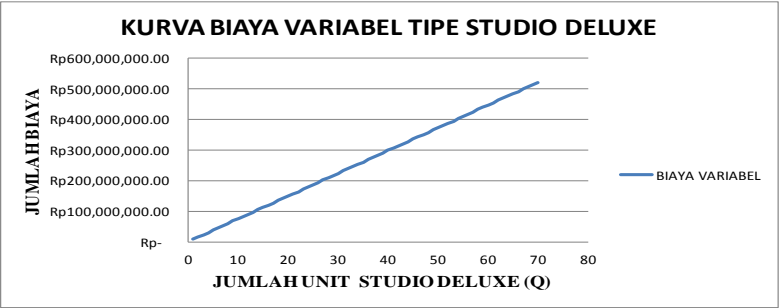
b. Tipe Studio Deluxe

Tipe studio deluxe terdiri dari 70 unit ($Q_{\max} = 70$ unit) dengan luas 25.38 m^2 . Untuk detail perhitungan biaya tetap, biaya variabel dan biaya total, harga pokok sewa margin profit 10%, 20% dan 30% dapat dilihat pada Lampiran 4.6. Berikut pada Gambar 4.6 sampai dengan Gambar 4.9 adalah kurva biaya tetap, biaya variabel dan *break even point* harga pokok sewa untuk tipe studio deluxe.

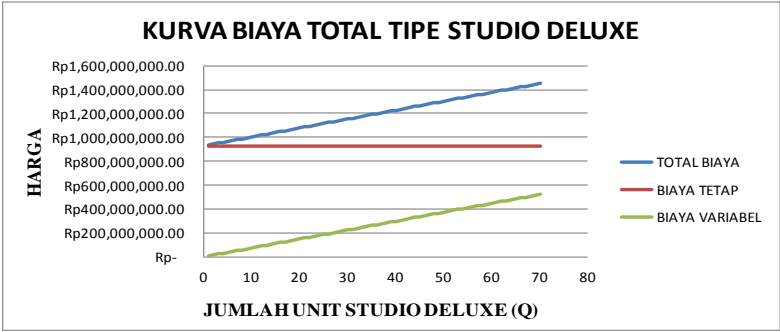


Gambar 4.7 Kurva Biaya Tetap

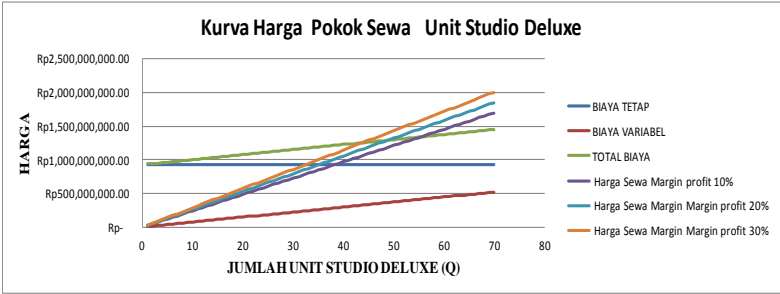
Sumber : Olahan Penulis



Gambar 4.8 Kurva Biaya Variabel
Sumber : Olahan Penulis



Gambar 4.9 Kurva Total Biaya
Sumber : Olahan Penulis



Gambar 4.10 Kurva Harga Pokok Sewa Tipe Studio Deluxe
Sumber : Olahan Penulis

Volume produksi pada titik impas atau jumlah pada titik impas adalah seperti uraian berikut :

1. Margin Profit 10%

$$\begin{aligned}
 Q &= \frac{FC}{S-VC} \\
 &= \frac{Rp\ 928,665,174.24}{Rp\ 24,250,092.90 - Rp\ 8,778,893.65} \\
 &= 60.03 \text{ unit (BEP di unit 60.03)}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{Dengan keuntungan} &= 70 - 60.03 \times Rp\ 24,250,092.90 \\
 &= Rp\ 241,884,583.19
 \end{aligned}$$

2. Margin Profit 20%

$$\begin{aligned}
 Q &= \frac{FC}{S-VC} \\
 &= \frac{Rp\ 928,665,174.24}{Rp\ 26,454,646.80 - Rp\ 8,778,893.65} \\
 &= 52.54 \text{ unit (BEP di unit 54.32)}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{Dengan keuntungan} &= (70 - 52.54) \times Rp\ 26,454,646.80 \\
 &= Rp\ 461,926,414.13
 \end{aligned}$$

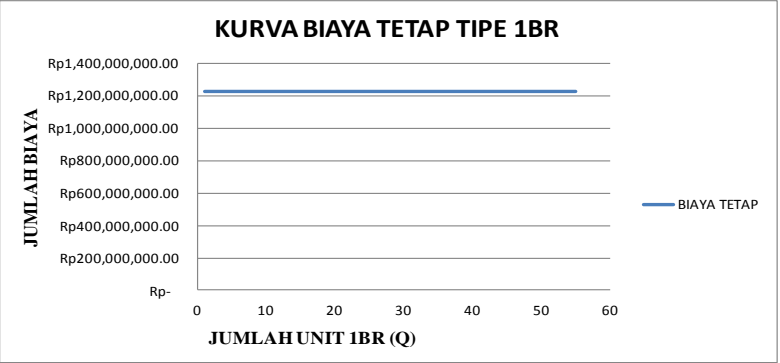
3. Margin Profit 30%

$$\begin{aligned}
 Q &= \frac{FC}{S-VC} \\
 &= \frac{Rp\ 928,665,174.24}{Rp\ 28,659,200.70 - Rp\ 8,778,893.65} \\
 &= 56.71 \text{ unit (BEP di unit 56.71)}
 \end{aligned}$$

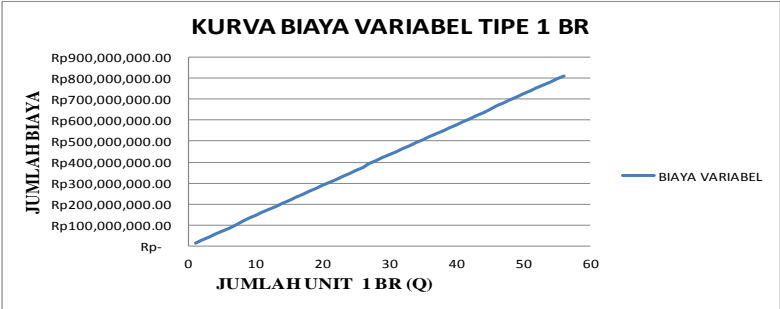
$$\begin{aligned}
 \text{Dengan keuntungan} &= (70 - 56.71) \times Rp\ 28,659,200.70 \\
 &= Rp\ 667,392,009.06
 \end{aligned}$$

c. Tipe 1 Bedroom

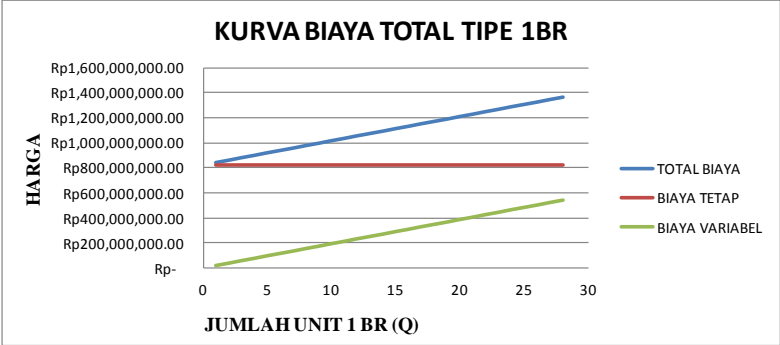
Tipe 1BR terdiri dari 56 unit ($Q_{\max} = 56$ unit) dengan luas 41.85 m^2 . Untuk detail perhitungan biaya tetap, biaya variabel dan biaya total, harga pokok sewa margin profit 10%, harga pokok sewa margin profit 20% dan harga pokok sewa margin profit 30% dapat dilihat pada Lampiran 4.7. Berikut pada Gambar 4.10 sampai dengan Gambar 4.13 adalah kurva biaya tetap, biaya variabel dan *break even point* harga pokok sewa untuk tipe 1BR.



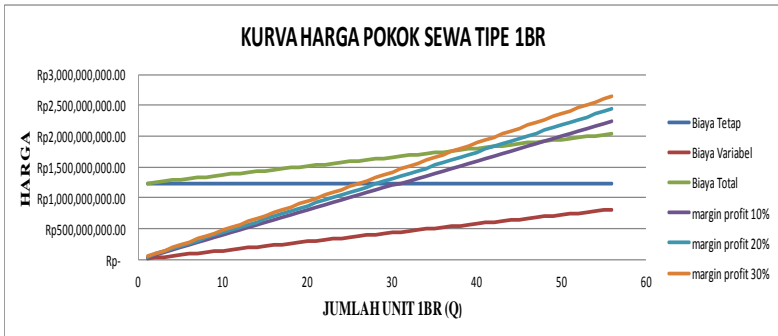
Gambar 4.11 Kurva Biaya Tetap
Sumber : Olahan Penulis



Gambar 4.12 Kurva Biaya Variabel
Sumber : Olahan Penulis



Gambar 4.13 Kurva Biaya Total
Sumber : Olahan Penulis



Gambar 4.14 Kurva Harga Pokok Sewa Tipe 1BR

Sumber : Olahan Penulis

Volume produksi pada titik impas atau jumlah pada titik impas adalah seperti uraian berikut :

1. Margin Profit 10%

$$\begin{aligned}
 Q &= \frac{FC}{S-VC} \\
 &= \frac{Rp\ 1,225,047,676.65}{Rp\ 39,986,855.31 - Rp\ 14,475,835.28} \\
 &= 48.02 \text{ unit (BEP di unit 48.02)}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{Dengan keuntungan} &= 56 - 48.02 \times Rp\ 39,986,855.31 \\
 &= Rp\ 319,081,790.59
 \end{aligned}$$

2. Margin Profit 20%

$$\begin{aligned}
 Q &= \frac{FC}{S-VC} \\
 &= \frac{Rp\ 1,225,047,676.65}{Rp\ 43,622,023.98 - Rp\ 14,475,835.28} \\
 &= 42.03 \text{ unit (BEP di unit 42.03)}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{Dengan keuntungan} &= (56 - 42.03) \times Rp\ 43,622,023.98 \\
 &= Rp\ 609,349,737.79
 \end{aligned}$$

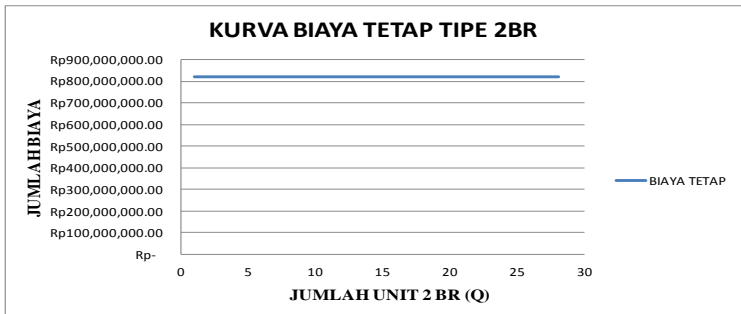
3. Margin Profit 30%

$$\begin{aligned}
 Q &= \frac{FC}{S-VC} \\
 &= \frac{Rp\ 1,225,047,676.65}{Rp\ 47,257,192.64 - Rp\ 14,475,835.28} \\
 &= 37.37 \text{ unit (BEP di unit 37.37)}
 \end{aligned}$$

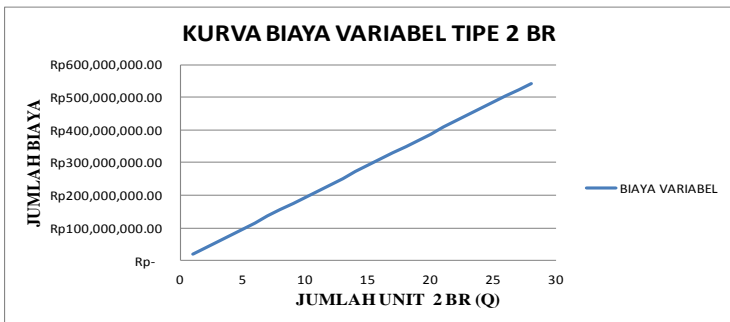
$$\begin{aligned}\text{Dengan keuntungan} &= (56 - 37.37) \times \text{Rp } 47,257,192.64 \\ &= \text{Rp } 880,389,458.76\end{aligned}$$

d. Tipe 2 Bedroom

Tipe 2 BR terdiri dari 28 unit ($Q_{\max} = 28$ unit) dengan luas 56.08 m^2 . Untuk detail perhitungan biaya tetap, biaya variabel dan biaya total, harga pokok sewa margin profit 10%, harga pokok sewa margin profit 20% dan harga pokok sewa margin profit 30% dapat dilihat pada Lampiran 4.8. Berikut pada Gambar 4.14 sampai dengan Gambar 4.17 adalah kurva biaya tetap, biaya variabel dan *break even point* harga pokok sewa untuk tipe 2BR.

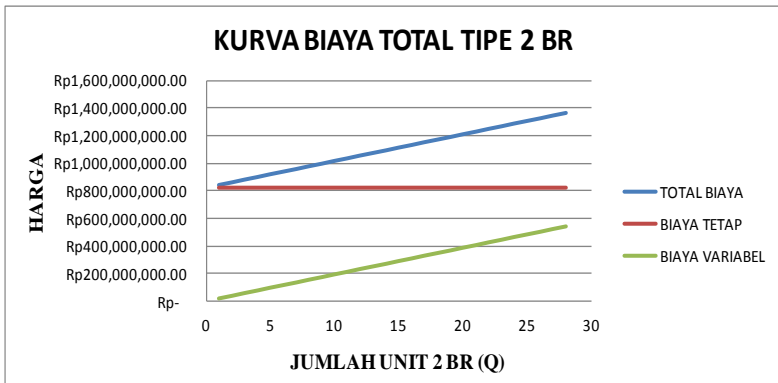


Gambar 4.15 Kurva Biaya Tetap

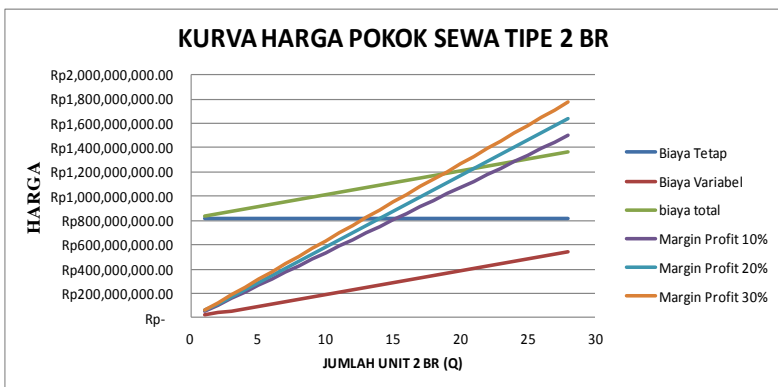


Gambar 4.16 Kurva Biaya Variabel

Sumber : Olahan Penulis



Gambar 4.17 Kurva Biaya Total

Sumber : Olahan Penulis

Gambar 4.18 Kurva Harga Pokok Sewa Tipe 2BR

Sumber : Olahan Penulis

Volume produksi pada titik impas atau jumlah pada titik impas adalah seperti uraian berikut :

1. Margin Profit 10%

$$\begin{aligned}
 Q &= \frac{FC}{S-VC} \\
 &= \frac{Rp\ 820,796,579.53}{Rp\ 53,583,341.60 - Rp\ 19,397,965.17}
 \end{aligned}$$

$$= 24.01 \text{ unit (BEP di unit 24.01)}$$

$$\begin{aligned} \text{Dengan keuntungan} &= 28 - 24.01 \times \text{Rp } 53,583,341.60 \\ &= \text{Rp } 213,788,611.90 \end{aligned}$$

2. Margin Profit 20%

$$\begin{aligned} Q &= \frac{FC}{S-VC} \\ &= \frac{\text{Rp } 820,796,579.53}{\text{Rp } 63,325,767.34 - \text{Rp } 19,397,965.17} \\ &= 21.02 \text{ unit (BEP di unit 21.02)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Dengan keuntungan} &= (28 - 18.69) \times \text{Rp } 63,325,767.34 \\ &= \text{Rp } 408,271,604.48 \end{aligned}$$

3. Margin Profit 30%

$$\begin{aligned} Q &= \frac{FC}{S-VC} \\ &= \frac{\text{Rp } 820,796,579.53}{\text{Rp } 63,325,767.34 - \text{Rp } 19,397,965.17} \\ &= 18.69 \text{ unit (BEP di unit 18.69)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Dengan keuntungan} &= (28 - 18.69) \times \text{Rp } 63,325,767.34 \\ &= \text{Rp } 589,871,455.76 \end{aligned}$$

Rekapitulasi volume produksi pada titik impas atau jumlah unit pada titik impas beserta dengan keuntungannya setiap tipe unit ruang apartemen dapat dilihat pada Tabel 4.26 berikut :

Tabel 4.26 Jumlah Unit Pada Titik Impas Dan Keuntungannya

Tipe	Margin keuntungan (%)	BEP di unit ke-	Keuntungan (Rp)
studio	10%	216.09	Rp 739,720,796.24
Studio deluxe		60.03	Rp 241,884,583.19
1BR		48.02	Rp 319,081,790.59
2BR		24.01	Rp 213,788,611.90
studio	20%	189.14	Rp 1,412,643,048.03
Studio deluxe		52.54	Rp 461,926,414.13
1BR		42.03	Rp 609,349,737.79
2BR		21.02	Rp 408,271,604.48
studio	30%	168.17	Rp 2,040,988,895.80
Studio deluxe		46.71	Rp 667,392,009.06
1BR		37.37	Rp 880,389,458.76
2BR		18.69	Rp 589,871,455.76

Sumber : olahan penulis

4.5.3 Perbandingan Harga Pokok Sewa ROE dengan BEP

Berdasarkan perhitungan diatas penetapan harga pokok sewa dilakukan dengan *Rate Of Equity* (ROE) 10% dan juga dengan metode *Break Even Point* (BEP). Pada Tabel 4.27 akan diperlihatkan perbandingan harga pokok sewanya. Sebelumnya pada Tabel 4.27 adalah beberapa harga sewa apartemen sejenis seperti apartemen Puncak Kertajaya, apartemen Educity dan apartemen Metropolis untuk mengecek apakah perhitungan harga sewa masuk akal.

Tabel 4.27 Harga Sewa Apartemen Sejenis

Tipe	Luas (m2)	Apartemen	Harga Sewa /unit/tahun
2BR	36	Kertajaya	Rp 35,000,000
studio	20.5	Educity	Rp 25,000,000
Studio	21	Metropolis	Rp 26,400,000
2BR	56	WaterPlace de Residence	Rp 45,000,000

Tabel 4.28 Perbandingan Harga Pokok Sewa ROE dengan BEP

TIPE HARGA SEWA	Margin Keuntungan	HARGA (m2/tahun)	Tipe	Luas (m2)	Harga Sewa /unit/tahun
ROE		Rp 868,618.56	studio	21.56	Rp 18,727,416.11
			Studio deluxe	25.38	Rp 22,045,539.00
			1BR	41.85	Rp 36,351,686.65
			2BR	56.08	Rp 48,712,128.73
Metode Titik Impas	10%	Rp 955,480.41	studio	21.56	Rp 20,600,157.72
			Studio deluxe	25.38	Rp 24,250,092.90
			1BR	41.85	Rp 39,986,855.31
			2BR	56.08	Rp 53,583,341.60
	20%	Rp 1,042,342.27	studio	21.56	Rp 22,472,899.33
			Studio deluxe	25.38	Rp 26,454,646.80
			1BR	41.85	Rp 43,622,023.98
			2BR	56.08	Rp 58,454,554.47
	30%	Rp 1,129,204.13	studio	21.56	Rp 24,345,640.94
			Studio deluxe	25.38	Rp 28,659,200.70
			1BR	41.85	Rp 47,257,192.64
			2BR	56.08	Rp 63,325,767.34

Sumber : olahan penulis

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan perhitungan yang telah dilakukan, diperoleh hasil harga pokok sewa Student Castle Apartement dalam satuan /unit/tahun, jenis sewa adalah gross list memakai metode BEP dengan margin profit yang ditetapkan adalah sebagai berikut :

- a. Tipe Studio
Dengan margin profit 10% harga pokok sewanya adalah Rp 20,600,157.72 /unit/tahun, margin profit 20% harga pokok sewanya adalah Rp 22,472,899.33 /unit/tahun dan margin profit 30% harga pokok sewanya adalah Rp 24,345,640.94 /unit/tahun.
- b. Tipe Studio Deluxe
Dengan margin profit 10% harga pokok sewanya adalah Rp 24,250,092.90/unit/tahun, margin profit 20% harga pokok sewanya adalah Rp 26,454,645.80/unit/tahun dan margin profit 30% maka harga pokok sewanya adalah Rp 28,659,200.70/unit/tahun.
- c. Tipe 1BR
Dengan margin profit 10% maka harga pokok sewanya adalah Rp 39,986,855.31 /unit/tahun, margin profit 20% maka harga pokok sewanya adalah Rp 43,622,023.98/unit/tahun dan margin profit 30% maka harga pokok sewanya adalah Rp 47,257,192.64/unit/tahun
- d. Tipe 2BR
Dengan margin profit 10% maka harga pokok sewanya adalah Rp 53,583,341.60/unit/tahun, margin profit 20% maka harga pokok sewanya adalah 58,454,554.47/unit/tahun dan margin profit 30% maka harga pokok sewanya adalah Rp 63,325,767.34/unit/tahun.

5.2 Saran

Penelitian ini belumlah sempurna, pada penelitian ini menetapkan harga sewa hanya dengan analisa biaya maka perlu dilakukan penelitian lanjutan dalam bentuk kurva permintaan konsumen untuk mengukur tingkat penerimaan konsumen (minat beli) terhadap perubahan harga yang ditetapkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Aprilia, W.I dan Utomo, C. 2014. “Analisa Penetapan Harga Jual Unit Apartemen Bale Hinggil di Surabaya”. Jurnal Teknik ITS No. 2 Vol. 3 Hal D59-D64.
- Arsyad, L. 1999. “Ekonomi Manajerial, Ekonomi Mikro Terapan Untuk Manajemen Bisnis”, Yogyakarta : BPEE-Yogyakarta
- Hanundyasari, D.R. dan Utomo, C. 2014. “ Analisa Penetapan Harga Pokok Penjualan Apartemen Puri Park View Tower E Kebon Jeruk – Jakarta Barat”. Jurnal Teknik ITS No.2 Vol.3 Hal D147-D152.
- Juwana, J. S. 2005. “Panduan Sistem Bangunan Tinggi”, Jakarta : Erlangga
- Miles, M. E, Berens.G dan Wiess, M.A. 2000. “Real Estate Development Principle and Precess.Third Edition.” Washington,D.C :ULI-Urban Land Institute.
- Mulyadi, 2010. “Akutansi Biaya Edisi ke-5”. Yogyakarta : Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN.
- Poerbo, H. 1998. “Tekno Ekonomi Bangunan Bertingkat Banyak”, Jakarta : Djambatan.
- Pujawan, I. N. 2012. “Ekonomi Teknik”, Surabaya : Guna Widya.
- Poerbo, H. 2002. “Utilitas Bangunan “, Jakarta : Djambatan.
- Setiawan, E. 2012. ”Pengertian Apartemen Menurut KBBI”, Diambil dari <http://kbbi.web.id/apartemen.Indonesia>. (10 Desember 2014)
- Tanggoro, D. 2010. “Utilitas Bangunan”, Jakarta : Universitas Indonesia.
- Usry, M. F dan Hammer, L. H. 1991. “Terjemahan Akuntansi dan Biaya, Perencanaan dan Pengendalian”, Jakarta : Erlangga
- Utomo,T dan Utomo, C. 2014. “Penetapan Harga Pokok Penjualan Berdasarkan Alokasi Biaya Terhadap Posisi Rumah Pada Perumahan Green Park Residence

Sampang". Jurnal Teknik ITS Vol. 3 No. 2 Hal. C76-C80.

Lampiran 3.1 Tarif Air Minum dan Penjelasan Klasifikasi Air Minum

LAMPIRAN I : PERATURAN WALIKOTA YOGYAKARTA
 NOMOR : 56 TAHUN 2013
 TANGGAL : 1 AGUSTUS 2013

TARIF AIR MINUM DAN PENJELASAN KLASIFIKASI TARIF AIR MINUM

A. TARIF AIR MINUM

Tarif air minum dan besarnya tarif air minum untuk setiap m³, dengan rincian sebagai berikut :

GOL. TARIF	KLASIFIKASI	TARIF AIR MINUM (m ³)			
		0 - 10	11 - 20	21 - 30	> 30
		Rp	Rp	Rp	Rp
I	SOSIAL				
1	UMUM	2.100,00	2.500,00	2.900,00	2.900,00
2	KHUSUS	2.100,00	2.900,00	3.800,00	5.500,00
II	NON NIAGA				
A-1	RUMAH TANGGA	2.500,00	3.800,00	5.700,00	9.500,00
A-2	RUMAH TANGGA	3.400,00	4.200,00	5.700,00	9.500,00
A-3	RUMAH TANGGA	4.000,00	4.500,00	6.500,00	9.500,00
B	RUMAH TANGGA	4.000,00	4.500,00	6.500,00	9.500,00
C	INSTANSI PEMERINTAH	3.000,00	5.700,00	7.500,00	9.500,00
III	NIAGA				
1	NIAGA KECIL	5.500,00	8.500,00	11.500,00	11.500,00
2	NIAGA BESAR	10.500,00	12.500,00	15.000,00	15.000,00
IV	INDUSTRI				
1	INDUSTRI KECIL	8.000,00	10.000,00	13.500,00	13.500,00
2	INDUSTRI BESAR	11.500,00	12.500,00	15.000,00	16.500,00
V	PUSAT BUDAYA				
	KRATON YOGYAKARTA DAN PURA PAKUALAMAN	50,00	50,00	50,00	50,00

Ketentuan Pemakaian Air Minimal untuk :

- 1 Golongan Tarif Non Niaga adalah 10 m³ per bulan
- 2 Golongan Tarif Niaga Kecil dan Industri Kecil adalah 10 m³ per bulan

Lampiran 3.2 Tarif Tenaga Listrik, PT PLN (Persero)



PT PLN (PERSERO)

Jalan Trunojoyo Blok M 1/135 Kebayoran Baru - Jakarta 12160
Telp. : (021) 7261875, 7261122, 7262234
(021) 7251234, 7250550
Kotak Pos : 4322/KBB

Faxmille : (021) 7221330

Alamat Kawat : PLN/PST

PENETAPAN
PENYESUAIAN TARIF TENAGA LISTRIK (TARIFF ADJUSTMENT)
BULAN MEI 2015

NO.	GOL. TARIF	BATAS DAYA	REGULER		PRA BAYAR (Rp/kWh)
			BIAYA BEBAN (Rp/kVA/bulan)	BIAYA PEMAKAIAN (Rp/kWh) DAN BIAYA KVAH (Rp/kVAh)	
1.	R-1/TR	1.300 VA	*)	1.352,00	1.352,00
2.	R-1/TR	2.200 VA		1.352,00	1.352,00
3.	R-2/TR	3.600 VA s.d. 5.500 VA	*)	1.514,81	1.514,81
4.	R-3/TR	6.500 VA s.d. 10.000 VA	*)	1.514,81	1.514,81
5.	B-2/TR	6.500 VA s.d. 200 kVA	*)	1.514,81	1.514,81
6.	B-3/TM	di atas 200 kVA	**)	Blok WBP = K x kVAh = 1.108,70 KVAh = 1.193,22 ****)	-
7.	I-3/TM	di atas 200 kVA	**)	Blok WBP = K x kVAh = 1.108,70 KVAh = 1.193,22 ****)	-
8.	I-4/TT	30.000 kVA ke atas	***)	Blok WBP dan Blok LWB = 1.063,80 kVAh = 1.063,80 ****)	-
9.	P-1/TR	6.500 VA s.d. 200 kVA	*)	1.514,81	1.514,81
10.	P-2/TM	di atas 200 kVA	**)	Blok WBP = K x kVAh = 1.108,70 KVAh = 1.193,22 ****)	-
11.	B-3/TR		*)	1.514,81	1.514,81
12.	U/R, TIK, TT		-	1.956,73	-

Lampiran 4.1 Gambaran Proyek



Lampiran 4.2 Denah tpe studio, studio deluxe, 1BR dan 2BR

a. Tipe Studio



b. Tipe Studio Deluxe



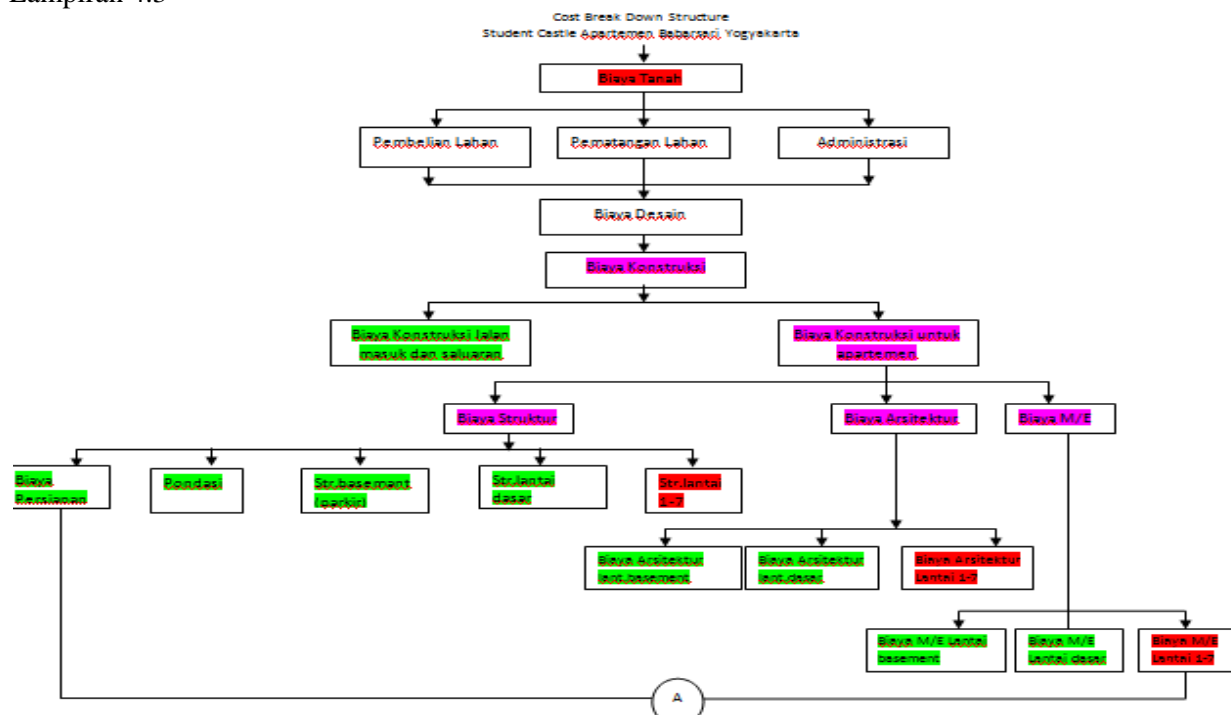
c. Tipe 1 Bedroom

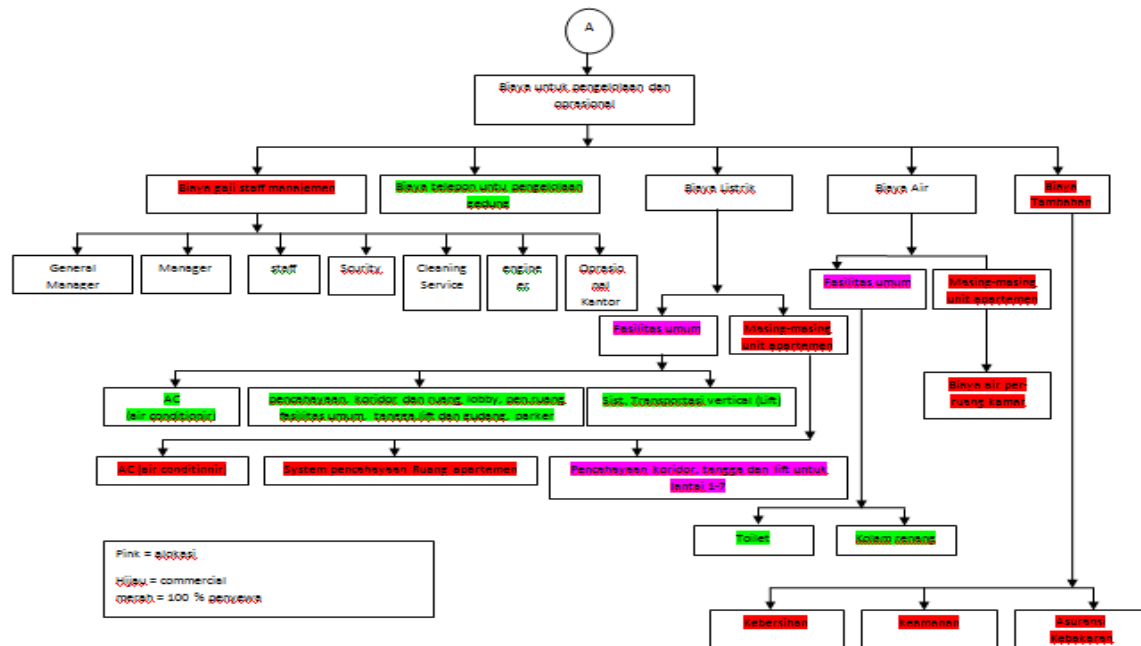


d. Tipe 2 Bedroom



Lampiran 4.3





Lampiran 4.4 Perhitungan Volume Struktur Atas

No	Uraian Pekerjaan	Panjang	Lebar	Jumlah	Tinggi	Volume	SAT
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]
STRUKTUR ATAS							
Lantai 1							
1	Kolom K2 (60/60)	0.6	0.6	36	6	77.76	m3
	Kolom K4 (25/60)	0.25	0.6	2	6	1.8	m3
3	Kolom KL (30/20)	0.3	0.2	2	6	1.44	m3
						81	m3
lantai 1							
1	Balok B2 (30/70)	0.3	0.7		78.376	16.45896	m3
	Balok B2' (30/50)	0.3	0.5		47.4	7.11	m3
	Balok B3 (25/50)	0.25	0.5		157.475	19.684375	m3
	Balok B4 (20/50)	0.2	0.5		128.275	12.8275	m3
	Balok B5 (20/40)	0.2	0.4		37.71	3.0168	m3
	Balok B6 (30/55)	0.3	0.55		11.725	1.934625	m3
	Balok B7 (25/55)	0.25	0.55		14.48	1.991	m3
	Balok B13 (15/40)	0.15	0.4		43.515	2.6109	m3
						65.63416	m3
Plat Lantai		Langsung Hitung di autocad				84.21749465	m2

Lanjutan Lampiran 4.4 Perhitungan Volume Struktur Atas

No.	Jenis Pekerjaan	Volume	Satuan	Harga Satuan	Jumlah	Sub Jumlah
D	PEKERJAAN BETON					
1	Kolom Struktur	81.00	m3	Rp6,307,116.00	Rp 510,876,396.00	
2	Balok lantai	65.63	m3	Rp4,952,714.80	Rp 325,067,275.62	
3	Plat Lantai T=12cm	84.22	m3	Rp4,952,714.80	Rp 417,105,232.16	
						Rp 1,253,048,903.78

Lampiran 4.5 Tabel Harga Pokok Sewa Tipe Studio

Jumlah Unit Studio	BIAYA TETAP	BIAYA VARIABEL	TOTAL BIAYA	Harga Sewa Margin profit 10%	Harga Sewa Margin Margin profit 20%	Harga Sewa Margin Margin profit 30%
1	Rp 2,840,003,000.93	Rp 7,457,562.93	Rp 2,847,460,563.86	Rp 20,600,157.72	Rp 22,472,899.33	Rp 24,345,640.94
2	Rp 2,840,003,000.93	Rp 14,915,125.86	Rp 2,854,918,126.79	Rp 41,200,315.44	Rp 44,945,798.66	Rp 48,691,281.88
3	Rp 2,840,003,000.93	Rp 22,372,688.79	Rp 2,862,375,689.72	Rp 61,800,473.16	Rp 67,418,697.99	Rp 73,036,922.82
4	Rp 2,840,003,000.93	Rp 29,830,251.72	Rp 2,869,833,252.65	Rp 82,400,630.87	Rp 89,891,597.32	Rp 97,382,563.76
5	Rp 2,840,003,000.93	Rp 37,287,814.65	Rp 2,877,290,815.58	Rp 103,000,788.59	Rp 112,364,496.65	Rp 121,728,204.70
6	Rp 2,840,003,000.93	Rp 44,745,377.58	Rp 2,884,748,378.51	Rp 123,600,946.31	Rp 134,837,395.98	Rp 146,073,845.64
7	Rp 2,840,003,000.93	Rp 52,202,940.51	Rp 2,892,205,941.44	Rp 144,201,104.03	Rp 157,310,295.30	Rp 170,419,486.58
8	Rp 2,840,003,000.93	Rp 59,660,503.44	Rp 2,899,663,504.37	Rp 164,801,261.75	Rp 179,783,194.63	Rp 194,765,127.52
9	Rp 2,840,003,000.93	Rp 67,118,066.36	Rp 2,907,121,067.30	Rp 185,401,419.47	Rp 202,256,093.96	Rp 219,110,768.46
10	Rp 2,840,003,000.93	Rp 74,575,629.29	Rp 2,914,578,630.23	Rp 206,001,577.19	Rp 224,728,993.29	Rp 243,456,409.40
11	Rp 2,840,003,000.93	Rp 82,033,192.22	Rp 2,922,036,193.16	Rp 226,601,734.90	Rp 247,201,892.62	Rp 267,802,050.34
12	Rp 2,840,003,000.93	Rp 89,490,755.15	Rp 2,929,493,756.09	Rp 247,201,892.62	Rp 269,674,791.95	Rp 292,147,691.28
13	Rp 2,840,003,000.93	Rp 96,948,318.08	Rp 2,936,951,319.02	Rp 267,802,050.34	Rp 292,147,691.28	Rp 316,493,332.22
14	Rp 2,840,003,000.93	Rp 104,405,881.01	Rp 2,944,408,881.95	Rp 288,402,208.06	Rp 314,620,590.61	Rp 340,838,973.16
15	Rp 2,840,003,000.93	Rp 111,863,443.94	Rp 2,951,866,444.87	Rp 309,002,365.78	Rp 337,093,489.94	Rp 365,184,614.10
16	Rp 2,840,003,000.93	Rp 119,321,006.87	Rp 2,959,324,007.80	Rp 329,602,523.50	Rp 359,566,389.27	Rp 389,530,255.04
17	Rp 2,840,003,000.93	Rp 126,778,569.80	Rp 2,966,781,570.73	Rp 350,202,681.21	Rp 382,039,288.60	Rp 413,875,895.98
18	Rp 2,840,003,000.93	Rp 134,236,132.73	Rp 2,974,239,133.66	Rp 370,802,838.93	Rp 404,512,187.93	Rp 438,221,536.92
19	Rp 2,840,003,000.93	Rp 141,693,695.66	Rp 2,981,696,696.59	Rp 391,402,996.65	Rp 426,985,087.26	Rp 462,567,177.86
20	Rp 2,840,003,000.93	Rp 149,151,258.59	Rp 2,989,154,259.52	Rp 412,003,154.37	Rp 449,457,986.59	Rp 486,912,818.80

Lanjutan Lampiran 4.5 Tabel Harga Pokok Sewa Tipe Studio

21	Rp 2,840,003,000.93	Rp 156,608,821.52	Rp 2,996,611,822.45	Rp 432,603,312.09	Rp 471,930,885.91	Rp 511,258,459.74
22	Rp 2,840,003,000.93	Rp 164,066,384.45	Rp 3,004,069,385.38	Rp 453,203,469.81	Rp 494,403,785.24	Rp 535,604,100.68
23	Rp 2,840,003,000.93	Rp 171,523,947.38	Rp 3,011,526,948.31	Rp 473,803,627.53	Rp 516,876,684.57	Rp 559,949,741.62
24	Rp 2,840,003,000.93	Rp 178,981,510.31	Rp 3,018,984,511.24	Rp 494,403,785.24	Rp 539,349,583.90	Rp 584,295,382.56
25	Rp 2,840,003,000.93	Rp 186,439,073.24	Rp 3,026,442,074.17	Rp 515,003,942.96	Rp 561,822,483.23	Rp 608,641,023.50
26	Rp 2,840,003,000.93	Rp 193,896,636.17	Rp 3,033,899,637.10	Rp 535,604,100.68	Rp 584,295,382.56	Rp 632,986,664.44
27	Rp 2,840,003,000.93	Rp 201,354,199.09	Rp 3,041,357,200.03	Rp 556,204,258.40	Rp 606,768,281.89	Rp 657,332,305.38
28	Rp 2,840,003,000.93	Rp 208,811,762.02	Rp 3,048,814,762.96	Rp 576,804,416.12	Rp 629,241,181.22	Rp 681,677,946.32
29	Rp 2,840,003,000.93	Rp 216,269,324.95	Rp 3,056,272,325.89	Rp 597,404,573.84	Rp 651,714,080.55	Rp 706,023,587.26
30	Rp 2,840,003,000.93	Rp 223,726,887.88	Rp 3,063,729,888.82	Rp 618,004,731.56	Rp 674,186,979.88	Rp 730,369,228.20
31	Rp 2,840,003,000.93	Rp 231,184,450.81	Rp 3,071,187,451.75	Rp 638,604,889.27	Rp 696,659,879.21	Rp 754,714,869.14
32	Rp 2,840,003,000.93	Rp 238,642,013.74	Rp 3,078,645,014.67	Rp 659,205,046.99	Rp 719,132,778.54	Rp 779,060,510.08
33	Rp 2,840,003,000.93	Rp 246,099,576.67	Rp 3,086,102,577.60	Rp 679,805,204.71	Rp 741,605,677.87	Rp 803,406,151.02
34	Rp 2,840,003,000.93	Rp 253,557,139.60	Rp 3,093,560,140.53	Rp 700,405,362.43	Rp 764,078,577.20	Rp 827,751,791.96
35	Rp 2,840,003,000.93	Rp 261,014,702.53	Rp 3,101,017,703.46	Rp 721,005,520.15	Rp 786,551,476.52	Rp 852,097,432.90
36	Rp 2,840,003,000.93	Rp 268,472,265.46	Rp 3,108,475,266.39	Rp 741,605,677.87	Rp 809,024,375.85	Rp 876,443,073.84
37	Rp 2,840,003,000.93	Rp 275,929,828.39	Rp 3,115,932,829.32	Rp 762,205,835.58	Rp 831,497,275.18	Rp 900,788,714.78
38	Rp 2,840,003,000.93	Rp 283,387,391.32	Rp 3,123,390,392.25	Rp 782,805,993.30	Rp 853,970,174.51	Rp 925,134,355.72
39	Rp 2,840,003,000.93	Rp 290,844,954.25	Rp 3,130,847,955.18	Rp 803,406,151.02	Rp 876,443,073.84	Rp 949,479,996.66
40	Rp 2,840,003,000.93	Rp 298,302,517.18	Rp 3,138,305,518.11	Rp 824,006,308.74	Rp 898,915,973.17	Rp 973,825,637.60
41	Rp 2,840,003,000.93	Rp 305,760,080.11	Rp 3,145,763,081.04	Rp 844,606,466.46	Rp 921,388,872.50	Rp 998,171,278.54
42	Rp 2,840,003,000.93	Rp 313,217,643.04	Rp 3,153,220,643.97	Rp 865,206,624.18	Rp 943,861,771.83	Rp 1,022,516,919.48
43	Rp 2,840,003,000.93	Rp 320,675,205.97	Rp 3,160,678,206.90	Rp 885,806,781.90	Rp 966,334,671.16	Rp 1,046,862,560.42
44	Rp 2,840,003,000.93	Rp 328,132,768.90	Rp 3,168,135,769.83	Rp 906,406,939.61	Rp 988,807,570.49	Rp 1,071,208,201.36
45	Rp 2,840,003,000.93	Rp 335,590,331.82	Rp 3,175,593,332.76	Rp 927,007,097.33	Rp 1,011,280,469.82	Rp 1,095,553,842.30
46	Rp 2,840,003,000.93	Rp 343,047,894.75	Rp 3,183,050,895.69	Rp 947,607,255.05	Rp 1,033,753,369.15	Rp 1,119,899,483.24
47	Rp 2,840,003,000.93	Rp 350,505,457.68	Rp 3,190,508,458.62	Rp 968,207,412.77	Rp 1,056,226,268.48	Rp 1,144,245,124.18
48	Rp 2,840,003,000.93	Rp 357,963,020.61	Rp 3,197,966,021.55	Rp 988,807,570.49	Rp 1,078,699,167.81	Rp 1,168,590,765.12
49	Rp 2,840,003,000.93	Rp 365,420,583.54	Rp 3,205,423,584.48	Rp 1,009,407,728.21	Rp 1,101,172,067.13	Rp 1,192,936,406.06
50	Rp 2,840,003,000.93	Rp 372,878,146.47	Rp 3,212,881,147.40	Rp 1,030,007,885.93	Rp 1,123,644,966.46	Rp 1,217,282,047.00
51	Rp 2,840,003,000.93	Rp 380,335,709.40	Rp 3,220,338,710.33	Rp 1,050,608,043.64	Rp 1,146,117,865.79	Rp 1,241,627,687.94
52	Rp 2,840,003,000.93	Rp 387,793,272.33	Rp 3,227,796,273.26	Rp 1,071,208,201.36	Rp 1,168,590,765.12	Rp 1,265,973,328.88
53	Rp 2,840,003,000.93	Rp 395,250,835.26	Rp 3,235,253,836.19	Rp 1,091,808,359.08	Rp 1,191,063,664.45	Rp 1,290,318,969.82
54	Rp 2,840,003,000.93	Rp 402,708,398.19	Rp 3,242,711,399.12	Rp 1,112,408,516.80	Rp 1,213,536,563.78	Rp 1,314,666,610.76
55	Rp 2,840,003,000.93	Rp 410,165,961.12	Rp 3,250,168,962.05	Rp 1,133,008,674.52	Rp 1,236,009,463.11	Rp 1,339,010,251.70
56	Rp 2,840,003,000.93	Rp 417,623,524.05	Rp 3,257,626,524.98	Rp 1,153,608,832.24	Rp 1,258,482,362.44	Rp 1,363,355,892.64
57	Rp 2,840,003,000.93	Rp 425,081,086.98	Rp 3,265,084,087.91	Rp 1,174,208,989.96	Rp 1,280,955,261.77	Rp 1,387,701,533.58
58	Rp 2,840,003,000.93	Rp 432,538,649.91	Rp 3,272,541,650.84	Rp 1,194,809,147.67	Rp 1,303,428,161.10	Rp 1,412,047,174.52
59	Rp 2,840,003,000.93	Rp 439,999,213.77	Rp 3,279,999,213.77	Rp 1,215,409,305.39	Rp 1,325,901,060.43	Rp 1,436,392,815.46
60	Rp 2,840,003,000.93	Rp 447,453,775.77	Rp 3,287,456,776.70	Rp 1,236,009,463.11	Rp 1,348,373,959.76	Rp 1,460,738,456.40

Lanjutan Lampiran 4.5 Tabel Harga Pokok Sewa Tipe Studio

61	Rp 2,840,003,000.93	Rp 454,911,338.70	Rp 3,294,914,339.63	Rp1,256,609,620.83	Rp 1,370,846,859.09	Rp 1,485,084,097.34
62	Rp 2,840,003,000.93	Rp 462,368,901.62	Rp 3,302,371,902.56	Rp1,277,209,778.55	Rp 1,393,319,758.42	Rp 1,509,429,738.28
63	Rp 2,840,003,000.93	Rp 469,826,464.55	Rp 3,309,829,465.49	Rp1,297,809,936.27	Rp 1,415,792,657.74	Rp 1,533,775,379.22
64	Rp 2,840,003,000.93	Rp 477,284,027.48	Rp 3,317,287,028.42	Rp1,318,410,093.98	Rp 1,438,265,557.07	Rp 1,558,121,020.16
65	Rp 2,840,003,000.93	Rp 484,741,590.41	Rp 3,324,744,591.35	Rp1,339,010,251.70	Rp 1,460,738,456.40	Rp 1,582,466,661.10
66	Rp 2,840,003,000.93	Rp 492,199,153.34	Rp 3,332,202,154.28	Rp1,359,610,409.42	Rp 1,483,211,355.73	Rp 1,606,812,302.04
67	Rp 2,840,003,000.93	Rp 499,656,716.27	Rp 3,339,659,717.20	Rp1,380,210,567.14	Rp 1,505,684,255.06	Rp 1,631,157,942.98
68	Rp 2,840,003,000.93	Rp 507,114,279.20	Rp 3,347,117,280.13	Rp1,400,810,724.86	Rp 1,528,157,154.39	Rp 1,655,503,583.92
69	Rp 2,840,003,000.93	Rp 514,571,842.13	Rp 3,354,574,843.06	Rp1,421,410,882.58	Rp 1,550,630,053.72	Rp 1,679,849,224.86
70	Rp 2,840,003,000.93	Rp 522,029,405.06	Rp 3,362,032,405.99	Rp1,442,011,040.30	Rp 1,573,102,953.05	Rp 1,704,194,865.80
71	Rp 2,840,003,000.93	Rp 529,486,967.99	Rp 3,369,489,968.92	Rp1,462,611,198.01	Rp 1,595,575,852.38	Rp 1,728,540,506.74
72	Rp 2,840,003,000.93	Rp 536,944,530.92	Rp 3,376,947,531.85	Rp1,483,211,355.73	Rp 1,618,048,751.71	Rp 1,752,886,147.68
73	Rp 2,840,003,000.93	Rp 544,402,093.85	Rp 3,384,405,094.78	Rp1,503,811,513.45	Rp 1,640,521,651.04	Rp 1,777,231,788.62
74	Rp 2,840,003,000.93	Rp 551,859,656.78	Rp 3,391,862,657.71	Rp1,524,411,671.17	Rp 1,662,994,550.37	Rp 1,801,577,429.56
75	Rp 2,840,003,000.93	Rp 559,317,219.71	Rp 3,399,320,220.64	Rp1,545,011,828.89	Rp 1,685,467,449.70	Rp 1,825,923,070.50
76	Rp 2,840,003,000.93	Rp 566,774,782.64	Rp 3,406,777,783.57	Rp1,565,611,986.61	Rp 1,707,940,349.03	Rp 1,850,268,711.44
77	Rp 2,840,003,000.93	Rp 574,232,345.57	Rp 3,414,235,346.50	Rp1,586,212,144.33	Rp 1,730,413,248.35	Rp 1,874,614,352.38
78	Rp 2,840,003,000.93	Rp 581,689,908.50	Rp 3,421,692,909.43	Rp1,606,812,302.04	Rp 1,752,886,147.68	Rp 1,898,959,993.32
79	Rp 2,840,003,000.93	Rp 589,147,471.43	Rp 3,429,150,472.36	Rp1,627,412,459.76	Rp 1,775,359,047.01	Rp 1,923,305,634.26
80	Rp 2,840,003,000.93	Rp 596,605,034.35	Rp 3,436,608,035.29	Rp1,648,012,617.48	Rp 1,797,831,946.34	Rp 1,947,651,275.20
81	Rp 2,840,003,000.93	Rp 604,062,597.28	Rp 3,444,065,598.22	Rp1,668,612,775.20	Rp 1,820,304,845.67	Rp 1,971,996,916.14
82	Rp 2,840,003,000.93	Rp 611,520,160.21	Rp 3,451,523,161.15	Rp1,689,212,932.92	Rp 1,842,777,745.00	Rp 1,996,342,557.08
83	Rp 2,840,003,000.93	Rp 618,977,723.14	Rp 3,458,980,724.08	Rp1,709,813,090.64	Rp 1,865,250,644.33	Rp 2,020,688,198.02
84	Rp 2,840,003,000.93	Rp 626,435,286.07	Rp 3,466,438,287.01	Rp1,730,413,248.35	Rp 1,887,723,543.66	Rp 2,045,033,838.96
85	Rp 2,840,003,000.93	Rp 633,892,849.00	Rp 3,473,895,849.93	Rp1,751,013,406.07	Rp 1,910,196,442.99	Rp 2,069,379,479.91
86	Rp 2,840,003,000.93	Rp 641,350,411.93	Rp 3,481,353,412.86	Rp1,771,613,563.79	Rp 1,932,669,342.32	Rp 2,093,725,120.85
87	Rp 2,840,003,000.93	Rp 648,807,974.86	Rp 3,488,810,975.79	Rp1,792,213,721.51	Rp 1,955,142,241.65	Rp 2,118,070,761.79
88	Rp 2,840,003,000.93	Rp 656,265,537.79	Rp 3,496,268,538.72	Rp1,812,813,879.23	Rp 1,977,615,140.98	Rp 2,142,416,402.73
89	Rp 2,840,003,000.93	Rp 663,723,100.72	Rp 3,503,726,101.65	Rp1,833,414,036.95	Rp 2,000,088,040.31	Rp 2,166,762,043.67
90	Rp 2,840,003,000.93	Rp 671,180,663.65	Rp 3,511,183,664.58	Rp1,854,014,194.67	Rp 2,022,560,939.64	Rp 2,191,107,684.61

Lanjutan Lampiran 4.5 Tabel Harga Pokok Sewa Tipe Studio

91	Rp 2,840,003,000.93	Rp 678,638,226.58	Rp 3,518,641,227.51	Rp 1,874,614,352.38	Rp 2,045,033,838.96	Rp 2,215,453,325.55
92	Rp 2,840,003,000.93	Rp 686,095,789.51	Rp 3,526,098,790.44	Rp 1,895,214,510.10	Rp 2,067,506,738.29	Rp 2,239,798,966.49
93	Rp 2,840,003,000.93	Rp 693,553,352.44	Rp 3,533,556,353.37	Rp 1,915,814,667.82	Rp 2,089,979,637.62	Rp 2,264,144,607.43
94	Rp 2,840,003,000.93	Rp 701,010,915.37	Rp 3,541,013,916.30	Rp 1,936,414,825.54	Rp 2,112,452,536.95	Rp 2,288,490,248.37
95	Rp 2,840,003,000.93	Rp 708,468,478.30	Rp 3,548,471,479.23	Rp 1,957,014,983.26	Rp 2,134,925,436.28	Rp 2,312,835,889.31
96	Rp 2,840,003,000.93	Rp 715,926,041.23	Rp 3,555,929,042.16	Rp 1,977,615,140.98	Rp 2,157,398,335.61	Rp 2,337,181,530.25
97	Rp 2,840,003,000.93	Rp 723,383,604.15	Rp 3,563,386,605.09	Rp 1,998,215,298.70	Rp 2,179,871,234.94	Rp 2,361,527,171.19
98	Rp 2,840,003,000.93	Rp 730,841,167.08	Rp 3,570,844,168.02	Rp 2,018,815,456.41	Rp 2,202,344,134.27	Rp 2,385,872,812.13
99	Rp 2,840,003,000.93	Rp 738,298,730.01	Rp 3,578,301,730.95	Rp 2,039,415,614.13	Rp 2,224,817,033.60	Rp 2,410,218,453.07
100	Rp 2,840,003,000.93	Rp 745,756,292.94	Rp 3,585,759,293.88	Rp 2,060,015,771.85	Rp 2,247,289,932.93	Rp 2,434,564,094.01
101	Rp 2,840,003,000.93	Rp 753,213,855.87	Rp 3,593,216,856.81	Rp 2,080,615,929.57	Rp 2,269,762,832.26	Rp 2,458,909,734.95
102	Rp 2,840,003,000.93	Rp 760,671,418.80	Rp 3,600,674,419.74	Rp 2,101,216,087.29	Rp 2,292,235,731.59	Rp 2,483,255,375.89
103	Rp 2,840,003,000.93	Rp 768,128,981.73	Rp 3,608,131,982.66	Rp 2,121,816,245.01	Rp 2,314,708,630.92	Rp 2,507,601,016.83
104	Rp 2,840,003,000.93	Rp 775,586,544.66	Rp 3,615,589,545.59	Rp 2,142,416,402.73	Rp 2,337,181,530.25	Rp 2,531,946,657.77
105	Rp 2,840,003,000.93	Rp 783,044,107.59	Rp 3,623,047,108.52	Rp 2,163,016,560.44	Rp 2,359,546,429.57	Rp 2,556,292,298.71
106	Rp 2,840,003,000.93	Rp 790,501,670.52	Rp 3,630,504,671.45	Rp 2,183,616,718.16	Rp 2,382,127,328.90	Rp 2,580,637,939.65
107	Rp 2,840,003,000.93	Rp 797,959,233.45	Rp 3,637,962,234.38	Rp 2,204,216,875.88	Rp 2,404,600,228.23	Rp 2,604,983,580.59
108	Rp 2,840,003,000.93	Rp 805,416,796.38	Rp 3,645,419,797.31	Rp 2,224,817,033.60	Rp 2,427,073,127.56	Rp 2,629,329,221.53
109	Rp 2,840,003,000.93	Rp 812,874,359.31	Rp 3,652,877,360.24	Rp 2,245,417,191.32	Rp 2,449,546,026.89	Rp 2,653,674,862.47
110	Rp 2,840,003,000.93	Rp 820,331,922.24	Rp 3,660,334,923.17	Rp 2,266,017,349.04	Rp 2,472,018,926.22	Rp 2,678,020,503.41
111	Rp 2,840,003,000.93	Rp 827,789,485.17	Rp 3,667,792,486.10	Rp 2,286,617,506.75	Rp 2,494,491,825.55	Rp 2,702,366,144.35
112	Rp 2,840,003,000.93	Rp 835,247,048.10	Rp 3,675,250,049.03	Rp 2,307,217,664.47	Rp 2,516,964,724.88	Rp 2,726,711,785.29
113	Rp 2,840,003,000.93	Rp 842,707,611.03	Rp 3,682,707,611.96	Rp 2,327,817,822.19	Rp 2,539,437,624.21	Rp 2,751,057,426.23
114	Rp 2,840,003,000.93	Rp 850,162,173.96	Rp 3,690,165,174.89	Rp 2,348,417,979.91	Rp 2,561,910,523.54	Rp 2,775,403,067.17
115	Rp 2,840,003,000.93	Rp 857,619,736.88	Rp 3,697,622,737.82	Rp 2,369,018,137.63	Rp 2,584,383,422.87	Rp 2,799,748,708.11
116	Rp 2,840,003,000.93	Rp 865,077,299.81	Rp 3,705,080,300.75	Rp 2,389,618,295.35	Rp 2,606,856,322.20	Rp 2,824,094,349.05
117	Rp 2,840,003,000.93	Rp 872,534,862.74	Rp 3,712,537,863.68	Rp 2,410,218,453.07	Rp 2,629,329,221.53	Rp 2,848,439,989.99
118	Rp 2,840,003,000.93	Rp 879,992,425.67	Rp 3,719,995,426.61	Rp 2,430,818,610.78	Rp 2,651,802,120.86	Rp 2,872,785,630.93
119	Rp 2,840,003,000.93	Rp 887,449,988.60	Rp 3,727,452,989.54	Rp 2,451,418,768.50	Rp 2,674,275,020.18	Rp 2,897,131,271.87
120	Rp 2,840,003,000.93	Rp 894,907,551.53	Rp 3,734,910,552.46	Rp 2,472,018,926.22	Rp 2,696,747,919.51	Rp 2,921,476,912.81

Lanjutan Lampiran 4.5 Tabel Harga Pokok Sewa Tipe Studio

121	Rp 2,840,003,000.93	Rp 902,365,114.46	Rp 3,742,368,115.39	Rp 2,492,619,083.94	Rp 2,719,220,818.84	Rp 2,945,822,553.75
122	Rp 2,840,003,000.93	Rp 909,822,677.39	Rp 3,749,825,678.32	Rp 2,513,219,241.66	Rp 2,741,693,718.17	Rp 2,970,168,194.69
123	Rp 2,840,003,000.93	Rp 917,280,240.32	Rp 3,757,283,241.25	Rp 2,533,819,399.38	Rp 2,764,166,617.50	Rp 2,994,513,835.63
124	Rp 2,840,003,000.93	Rp 924,737,803.25	Rp 3,764,740,804.18	Rp 2,554,419,557.10	Rp 2,786,639,516.83	Rp 3,018,859,476.57
125	Rp 2,840,003,000.93	Rp 932,195,366.18	Rp 3,772,198,367.11	Rp 2,575,019,714.81	Rp 2,809,112,416.16	Rp 3,043,205,117.51
126	Rp 2,840,003,000.93	Rp 939,652,929.11	Rp 3,779,655,930.04	Rp 2,595,619,872.53	Rp 2,831,585,315.49	Rp 3,067,550,758.45
127	Rp 2,840,003,000.93	Rp 947,110,492.04	Rp 3,787,113,492.97	Rp 2,616,220,030.25	Rp 2,854,058,214.82	Rp 3,091,896,399.39
128	Rp 2,840,003,000.93	Rp 954,568,054.97	Rp 3,794,571,055.90	Rp 2,636,820,187.97	Rp 2,876,531,114.15	Rp 3,116,242,040.33
129	Rp 2,840,003,000.93	Rp 962,025,617.90	Rp 3,802,028,618.83	Rp 2,657,420,345.69	Rp 2,899,004,013.48	Rp 3,140,587,681.27
130	Rp 2,840,003,000.93	Rp 969,483,180.83	Rp 3,809,486,181.76	Rp 2,678,020,503.41	Rp 2,921,476,912.81	Rp 3,164,933,322.21
131	Rp 2,840,003,000.93	Rp 976,940,743.76	Rp 3,816,943,744.69	Rp 2,698,620,661.13	Rp 2,943,949,812.14	Rp 3,189,278,963.15
132	Rp 2,840,003,000.93	Rp 984,398,306.69	Rp 3,824,401,307.62	Rp 2,719,220,818.84	Rp 2,966,422,711.47	Rp 3,213,624,604.09
133	Rp 2,840,003,000.93	Rp 991,855,869.61	Rp 3,831,858,870.55	Rp 2,739,820,976.56	Rp 2,988,895,610.79	Rp 3,237,970,245.03
134	Rp 2,840,003,000.93	Rp 999,313,432.54	Rp 3,839,316,433.48	Rp 2,760,421,134.28	Rp 3,011,368,510.12	Rp 3,262,315,885.97
135	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,006,770,995.47	Rp 3,846,773,996.41	Rp 2,781,021,292.00	Rp 3,033,841,409.45	Rp 3,286,661,526.91
136	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,014,228,558.40	Rp 3,854,231,559.34	Rp 2,801,621,449.72	Rp 3,056,314,308.78	Rp 3,311,007,167.85
137	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,021,686,121.33	Rp 3,861,689,122.27	Rp 2,822,221,607.44	Rp 3,078,787,208.11	Rp 3,335,352,808.79
138	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,029,143,684.26	Rp 3,869,146,685.19	Rp 2,842,821,765.15	Rp 3,101,260,107.44	Rp 3,359,698,449.73
139	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,036,601,247.19	Rp 3,876,604,248.12	Rp 2,863,421,922.87	Rp 3,123,733,006.77	Rp 3,384,044,090.67
140	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,044,058,810.12	Rp 3,884,061,811.05	Rp 2,884,022,080.59	Rp 3,146,205,906.10	Rp 3,408,389,731.61
141	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,051,516,373.05	Rp 3,891,519,373.98	Rp 2,904,622,238.31	Rp 3,168,678,805.43	Rp 3,432,735,372.55
142	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,058,973,935.98	Rp 3,898,976,936.91	Rp 2,925,222,396.03	Rp 3,191,151,704.76	Rp 3,457,081,013.49
143	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,066,431,498.91	Rp 3,906,434,499.84	Rp 2,945,822,553.75	Rp 3,213,624,604.09	Rp 3,481,426,654.43
144	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,073,889,061.84	Rp 3,913,892,062.77	Rp 2,966,422,711.47	Rp 3,236,097,503.42	Rp 3,505,772,295.37
145	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,081,346,624.77	Rp 3,921,349,625.70	Rp 2,987,022,869.18	Rp 3,258,570,402.75	Rp 3,530,117,936.31
146	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,088,804,187.70	Rp 3,928,807,188.63	Rp 3,007,623,026.90	Rp 3,281,043,302.08	Rp 3,554,463,577.25
147	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,096,261,750.63	Rp 3,936,264,751.56	Rp 3,028,223,184.62	Rp 3,303,516,201.40	Rp 3,578,809,218.19
148	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,103,719,313.56	Rp 3,943,722,314.49	Rp 3,048,823,342.34	Rp 3,325,989,100.73	Rp 3,603,154,859.13
149	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,111,176,876.49	Rp 3,951,179,877.42	Rp 3,069,423,500.06	Rp 3,348,462,000.06	Rp 3,627,500,500.07
150	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,118,634,439.41	Rp 3,958,637,440.35	Rp 3,090,023,657.78	Rp 3,370,934,899.39	Rp 3,651,846,141.01

Lanjutan Lampiran 4.5 Tabel Harga Pokok Sewa Tipe Studio

151	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,126,092,002.34	Rp 3,966,095,003.28	Rp 3,110,623,815.50	Rp 3,393,407,798.72	Rp 3,676,191,781.95
152	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,133,549,565.27	Rp 3,973,552,566.21	Rp 3,131,223,973.21	Rp 3,415,880,698.05	Rp 3,700,537,422.89
153	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,141,007,128.20	Rp 3,981,010,129.14	Rp 3,151,824,130.93	Rp 3,438,353,597.38	Rp 3,724,883,063.83
154	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,148,464,691.13	Rp 3,988,467,692.07	Rp 3,172,424,288.65	Rp 3,460,826,496.71	Rp 3,749,228,704.77
155	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,155,922,254.06	Rp 3,995,925,255.00	Rp 3,193,024,446.37	Rp 3,483,299,396.04	Rp 3,773,574,345.71
156	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,163,379,816.99	Rp 4,003,382,817.92	Rp 3,213,624,604.09	Rp 3,505,772,295.37	Rp 3,797,919,986.65
157	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,170,837,379.92	Rp 4,010,840,380.85	Rp 3,234,224,761.81	Rp 3,528,245,194.70	Rp 3,822,265,627.59
158	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,178,294,942.85	Rp 4,018,297,943.78	Rp 3,254,824,919.52	Rp 3,550,718,094.03	Rp 3,846,611,268.53
159	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,185,752,505.78	Rp 4,025,755,506.71	Rp 3,275,425,077.24	Rp 3,573,190,993.36	Rp 3,870,956,909.47
160	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,193,210,068.71	Rp 4,033,213,069.64	Rp 3,296,025,234.96	Rp 3,595,663,892.69	Rp 3,895,302,550.41
161	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,200,667,631.64	Rp 4,040,670,632.57	Rp 3,316,625,392.68	Rp 3,618,136,792.01	Rp 3,919,648,191.35
162	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,208,125,194.57	Rp 4,048,128,195.50	Rp 3,337,225,550.40	Rp 3,640,609,691.34	Rp 3,943,993,832.29
163	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,215,582,757.50	Rp 4,055,585,758.43	Rp 3,357,825,708.12	Rp 3,663,082,590.67	Rp 3,968,339,473.23
164	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,223,040,320.43	Rp 4,063,043,321.36	Rp 3,378,425,865.84	Rp 3,685,555,490.00	Rp 3,992,685,114.17
165	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,230,497,883.36	Rp 4,070,500,884.29	Rp 3,399,026,023.55	Rp 3,708,028,389.33	Rp 4,017,030,755.11
166	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,237,955,446.29	Rp 4,077,958,447.22	Rp 3,419,626,181.27	Rp 3,730,501,288.66	Rp 4,041,376,396.05
167	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,245,413,009.22	Rp 4,085,416,010.15	Rp 3,440,226,338.99	Rp 3,752,974,187.99	Rp 4,065,722,036.99
168	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,252,870,572.14	Rp 4,092,873,573.08	Rp 3,460,826,496.71	Rp 3,775,447,087.32	Rp 4,090,067,677.93
169	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,260,328,135.07	Rp 4,100,331,136.01	Rp 3,481,426,654.43	Rp 3,797,919,986.65	Rp 4,114,413,318.87
170	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,267,785,698.00	Rp 4,107,788,698.94	Rp 3,502,026,812.15	Rp 3,820,392,885.98	Rp 4,138,758,959.81
171	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,275,243,260.93	Rp 4,115,246,261.87	Rp 3,522,626,969.87	Rp 3,842,865,785.31	Rp 4,163,104,600.75
172	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,282,700,823.86	Rp 4,122,703,824.80	Rp 3,543,227,127.58	Rp 3,865,338,684.64	Rp 4,187,450,241.69
173	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,290,158,386.79	Rp 4,130,161,387.72	Rp 3,563,827,285.30	Rp 3,887,811,583.97	Rp 4,211,795,882.63
174	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,297,615,949.72	Rp 4,137,618,950.65	Rp 3,584,427,443.02	Rp 3,910,284,483.30	Rp 4,236,141,523.57
175	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,305,073,512.65	Rp 4,145,076,513.58	Rp 3,605,027,600.74	Rp 3,932,757,382.62	Rp 4,260,487,164.51
176	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,312,531,075.58	Rp 4,152,534,076.51	Rp 3,625,627,758.46	Rp 3,955,230,281.95	Rp 4,284,832,805.45
177	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,319,988,638.51	Rp 4,159,991,639.44	Rp 3,646,227,916.18	Rp 3,977,703,181.28	Rp 4,309,178,446.39
178	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,327,446,201.44	Rp 4,167,449,202.37	Rp 3,666,828,073.90	Rp 4,000,176,080.61	Rp 4,333,524,087.33
179	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,334,903,764.37	Rp 4,174,906,765.30	Rp 3,687,428,231.61	Rp 4,022,648,979.94	Rp 4,357,869,728.27
180	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,342,361,327.30	Rp 4,182,364,328.23	Rp 3,708,028,389.33	Rp 4,045,121,879.27	Rp 4,382,215,369.21

Lanjutan Lampiran 4.5 Tabel Harga Pokok Sewa Tipe Studio

181	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,349,818,890.23	Rp 4,189,821,891.16	Rp 3,728,628,547.05	Rp 4,067,594,778.60	Rp 4,406,561,010.15
182	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,357,276,453.16	Rp 4,197,279,454.09	Rp 3,749,228,704.77	Rp 4,090,067,677.93	Rp 4,430,906,651.09
183	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,364,734,016.09	Rp 4,204,737,017.02	Rp 3,769,828,862.49	Rp 4,112,540,577.26	Rp 4,455,252,292.03
184	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,372,191,579.02	Rp 4,212,194,579.95	Rp 3,790,429,020.21	Rp 4,135,013,476.59	Rp 4,479,597,932.97
185	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,379,649,141.95	Rp 4,219,652,142.88	Rp 3,811,029,177.92	Rp 4,157,486,375.92	Rp 4,503,943,573.91
186	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,387,106,704.87	Rp 4,227,109,705.81	Rp 3,831,629,335.64	Rp 4,179,959,275.25	Rp 4,528,289,214.85
187	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,394,564,267.80	Rp 4,234,567,268.74	Rp 3,852,229,493.36	Rp 4,202,432,174.58	Rp 4,552,634,855.79
188	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,402,021,830.73	Rp 4,242,024,831.67	Rp 3,872,829,651.08	Rp 4,224,905,073.91	Rp 4,576,980,496.73
189	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,409,479,393.66	Rp 4,249,482,394.60	Rp 3,893,429,808.80	Rp 4,247,377,973.23	Rp 4,601,326,137.67
190	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,416,936,956.59	Rp 4,256,939,957.53	Rp 3,914,029,966.52	Rp 4,269,850,872.56	Rp 4,625,671,778.61
191	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,424,394,519.52	Rp 4,264,397,520.45	Rp 3,934,630,124.24	Rp 4,292,323,771.89	Rp 4,650,017,419.55
192	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,431,852,082.45	Rp 4,271,855,083.38	Rp 3,955,230,281.95	Rp 4,314,796,671.22	Rp 4,674,363,060.49
193	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,439,309,645.38	Rp 4,279,312,646.31	Rp 3,975,830,439.67	Rp 4,337,269,570.55	Rp 4,698,708,701.43
194	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,446,767,208.31	Rp 4,286,770,209.24	Rp 3,996,430,597.39	Rp 4,359,742,469.88	Rp 4,723,054,342.37
195	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,454,224,771.24	Rp 4,294,227,772.17	Rp 4,017,030,755.11	Rp 4,382,215,369.21	Rp 4,747,399,983.31
196	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,461,682,334.17	Rp 4,301,685,335.10	Rp 4,037,630,912.83	Rp 4,404,688,268.54	Rp 4,771,745,624.25
197	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,469,139,897.10	Rp 4,309,142,898.03	Rp 4,058,231,070.55	Rp 4,427,161,167.87	Rp 4,796,091,265.19
198	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,476,597,460.03	Rp 4,316,600,460.96	Rp 4,078,831,228.27	Rp 4,449,634,067.20	Rp 4,820,436,906.13
199	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,484,055,022.96	Rp 4,324,058,023.89	Rp 4,099,431,385.98	Rp 4,472,106,966.53	Rp 4,844,782,547.07
200	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,491,512,585.89	Rp 4,331,515,586.82	Rp 4,120,031,543.70	Rp 4,494,579,865.86	Rp 4,869,128,188.01
201	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,498,970,148.82	Rp 4,338,973,149.75	Rp 4,140,631,701.42	Rp 4,517,052,765.19	Rp 4,893,473,828.95
202	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,506,427,711.75	Rp 4,346,430,712.68	Rp 4,161,231,859.14	Rp 4,539,525,664.52	Rp 4,917,819,469.89
203	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,513,885,274.67	Rp 4,353,888,275.61	Rp 4,181,832,016.86	Rp 4,561,998,563.84	Rp 4,942,165,110.83
204	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,521,342,837.60	Rp 4,361,345,838.54	Rp 4,202,432,174.58	Rp 4,584,471,463.17	Rp 4,966,510,751.77
205	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,528,800,400.53	Rp 4,368,803,401.47	Rp 4,223,032,332.29	Rp 4,606,944,362.50	Rp 4,990,856,392.71
206	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,536,257,963.46	Rp 4,376,260,964.40	Rp 4,243,632,490.01	Rp 4,629,417,261.83	Rp 5,015,202,033.65
207	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,543,715,526.39	Rp 4,383,718,527.33	Rp 4,264,232,647.73	Rp 4,651,890,161.16	Rp 5,039,547,674.59
208	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,551,173,089.32	Rp 4,391,176,090.25	Rp 4,284,832,805.45	Rp 4,674,363,060.49	Rp 5,063,893,315.53
209	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,558,630,652.25	Rp 4,398,633,653.18	Rp 4,305,432,963.17	Rp 4,696,835,959.82	Rp 5,088,238,956.47
210	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,566,088,215.18	Rp 4,406,091,216.11	Rp 4,326,033,120.89	Rp 4,719,308,859.15	Rp 5,112,584,597.41

Lanjutan Lampiran 4.5 Tabel Harga Pokok Sewa Tipe Studio

211	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,573,545,778.11	Rp 4,413,548,779.04	Rp 4,346,633,278.61	Rp 4,741,781,758.48	Rp 5,136,930,238.35
212	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,581,003,341.04	Rp 4,421,006,341.97	Rp 4,367,233,436.32	Rp 4,764,254,657.81	Rp 5,161,275,879.29
213	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,588,460,903.97	Rp 4,428,463,904.90	Rp 4,387,833,594.04	Rp 4,786,727,557.14	Rp 5,185,621,520.23
214	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,595,918,466.90	Rp 4,435,921,467.83	Rp 4,408,433,751.76	Rp 4,809,200,456.47	Rp 5,209,967,161.17
215	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,603,376,029.83	Rp 4,443,379,030.76	Rp 4,429,033,909.48	Rp 4,831,673,355.80	Rp 5,234,312,802.11
216	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,610,833,592.76	Rp 4,450,836,593.69	Rp 4,449,634,067.20	Rp 4,854,146,255.13	Rp 5,258,658,443.05
217	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,618,291,155.69	Rp 4,458,294,156.62	Rp 4,470,234,224.92	Rp 4,876,619,154.45	Rp 5,283,004,083.99
218	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,625,748,718.62	Rp 4,465,751,719.55	Rp 4,490,834,382.64	Rp 4,899,092,053.78	Rp 5,307,349,724.93
219	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,633,206,281.55	Rp 4,473,209,282.48	Rp 4,511,434,540.35	Rp 4,921,564,953.11	Rp 5,331,695,365.87
220	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,640,663,844.48	Rp 4,480,666,845.41	Rp 4,532,034,698.07	Rp 4,944,037,852.44	Rp 5,356,041,006.81
221	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,648,121,407.40	Rp 4,488,124,408.34	Rp 4,552,634,855.79	Rp 4,966,510,751.77	Rp 5,380,386,647.75
222	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,655,578,970.33	Rp 4,495,581,971.27	Rp 4,573,235,013.51	Rp 4,988,983,651.10	Rp 5,404,732,288.69
223	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,663,036,533.26	Rp 4,503,039,534.20	Rp 4,593,835,171.23	Rp 5,011,456,550.43	Rp 5,429,077,929.63
224	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,670,494,096.19	Rp 4,510,497,097.13	Rp 4,614,435,328.95	Rp 5,033,929,449.76	Rp 5,453,423,570.57
225	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,677,951,659.12	Rp 4,517,954,660.06	Rp 4,635,035,486.67	Rp 5,056,402,349.09	Rp 5,477,769,211.51
226	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,685,409,222.05	Rp 4,525,412,222.98	Rp 4,655,635,644.38	Rp 5,078,875,248.42	Rp 5,502,114,852.45
227	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,692,866,784.98	Rp 4,532,869,785.91	Rp 4,676,235,802.10	Rp 5,101,348,147.75	Rp 5,526,460,493.39
228	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,700,324,347.91	Rp 4,540,327,348.84	Rp 4,696,835,959.82	Rp 5,123,821,047.08	Rp 5,550,806,134.33
229	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,707,781,910.84	Rp 4,547,784,911.77	Rp 4,717,436,117.54	Rp 5,146,293,946.41	Rp 5,575,151,775.27
230	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,715,239,473.77	Rp 4,555,242,474.70	Rp 4,738,036,275.26	Rp 5,168,766,845.74	Rp 5,599,497,416.21
231	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,722,697,036.70	Rp 4,562,700,037.63	Rp 4,758,636,432.98	Rp 5,191,239,745.06	Rp 5,623,843,057.15
232	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,730,154,599.63	Rp 4,570,157,600.56	Rp 4,779,236,590.69	Rp 5,213,712,644.39	Rp 5,648,188,698.09
233	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,737,612,162.56	Rp 4,577,615,163.49	Rp 4,799,836,748.41	Rp 5,236,185,543.72	Rp 5,672,534,339.03
234	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,745,069,725.49	Rp 4,585,072,726.42	Rp 4,820,436,906.13	Rp 5,258,658,443.05	Rp 5,696,879,979.97
235	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,752,527,288.42	Rp 4,592,530,289.35	Rp 4,841,037,063.85	Rp 5,281,131,342.38	Rp 5,721,225,620.91
236	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,759,984,851.35	Rp 4,599,987,852.28	Rp 4,861,637,221.57	Rp 5,303,604,241.71	Rp 5,745,571,261.85
237	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,767,442,414.28	Rp 4,607,445,415.21	Rp 4,882,237,379.29	Rp 5,326,077,141.04	Rp 5,769,916,902.79
238	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,774,899,977.20	Rp 4,614,902,978.14	Rp 4,902,837,537.01	Rp 5,348,550,040.37	Rp 5,794,262,543.73
239	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,782,357,540.13	Rp 4,622,360,541.07	Rp 4,923,437,694.72	Rp 5,371,022,939.70	Rp 5,818,608,184.67
240	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,789,815,103.06	Rp 4,629,818,104.00	Rp 4,944,037,852.44	Rp 5,393,495,839.03	Rp 5,842,953,825.61

Lanjutan Lampiran 4.5 Tabel Harga Pokok Sewa Tipe Studio

241	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,797,272,665.99	Rp 4,637,275,666.93	Rp4,964,638,010.16	Rp 5,415,968,738.36	Rp 5,867,299,466.55
242	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,804,730,228.92	Rp 4,644,733,229.86	Rp4,985,238,167.88	Rp 5,438,441,637.69	Rp 5,891,645,107.49
243	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,812,187,791.85	Rp 4,652,190,792.79	Rp5,005,838,325.60	Rp 5,460,914,537.02	Rp 5,915,990,748.43
244	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,819,645,354.78	Rp 4,659,648,355.71	Rp5,026,438,483.32	Rp 5,483,387,436.35	Rp 5,940,336,389.37
245	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,827,102,917.71	Rp 4,667,105,918.64	Rp5,047,038,641.04	Rp 5,505,860,335.67	Rp 5,964,682,030.31
246	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,834,560,480.64	Rp 4,674,563,481.57	Rp5,067,638,798.75	Rp 5,528,333,235.00	Rp 5,989,027,671.25
247	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,842,018,043.57	Rp 4,682,021,044.50	Rp5,088,238,956.47	Rp 5,550,806,134.33	Rp 6,013,373,312.19
248	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,849,475,606.50	Rp 4,689,478,607.43	Rp5,108,839,114.19	Rp 5,573,279,033.66	Rp 6,037,718,953.13
249	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,856,933,169.43	Rp 4,696,936,170.36	Rp5,129,439,271.91	Rp 5,595,751,932.99	Rp 6,062,064,594.07
250	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,864,390,732.36	Rp 4,704,393,733.29	Rp5,150,039,429.63	Rp 5,618,224,832.32	Rp 6,086,410,235.01
251	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,871,848,295.29	Rp 4,711,851,296.22	Rp5,170,639,587.35	Rp 5,640,697,731.65	Rp 6,110,755,875.95
252	Rp 2,840,003,000.93	Rp 1,879,305,858.22	Rp 4,719,308,859.15	Rp5,191,239,745.06	Rp 5,663,170,630.98	Rp 6,135,101,516.89

ampiran 4.6 Tabel Harga Pokok Sewa Tipe Studio Deluxe

Jumlah Unit Deluxe	BIAYA TETAP	BIAYA VARIABEL	TOTAL BIAYA	Harga Sewa Margin profit 10%	Harga Sewa Margin Margin profit 20%	Harga Sewa Margin Margin profit 30%
1	Rp 928,665,174.24	Rp 8,778,893.65	Rp 937,444,067.89	Rp 24,250,092.90	Rp 26,454,646.80	Rp 28,659,200.70
2	Rp 928,665,174.24	Rp 14,915,125.86	Rp 943,580,300.10	Rp 48,500,185.80	Rp 52,909,293.60	Rp 57,318,401.40
3	Rp 928,665,174.24	Rp 22,372,688.79	Rp 951,037,863.03	Rp 72,750,278.70	Rp 79,363,940.40	Rp 85,977,602.10
4	Rp 928,665,174.24	Rp 29,830,251.72	Rp 958,495,425.96	Rp 97,000,371.59	Rp 105,818,587.19	Rp 114,636,802.79
5	Rp 928,665,174.24	Rp 37,287,814.65	Rp 965,952,988.89	Rp 121,250,464.49	Rp 132,273,233.99	Rp 143,296,003.49
6	Rp 928,665,174.24	Rp 44,745,377.58	Rp 973,410,551.81	Rp 145,500,557.39	Rp 158,727,880.79	Rp 171,955,204.19
7	Rp 928,665,174.24	Rp 52,202,940.51	Rp 980,868,114.74	Rp 169,750,650.29	Rp 185,182,527.59	Rp 200,614,404.89
8	Rp 928,665,174.24	Rp 59,660,503.44	Rp 988,325,677.67	Rp 194,000,743.19	Rp 211,637,174.39	Rp 229,273,605.59
9	Rp 928,665,174.24	Rp 67,118,066.36	Rp 995,783,240.60	Rp 218,250,836.09	Rp 238,091,821.19	Rp 257,932,806.29
10	Rp 928,665,174.24	Rp 74,575,629.29	Rp 1,003,240,803.53	Rp 242,500,928.99	Rp 264,546,467.99	Rp 286,592,006.98
11	Rp 928,665,174.24	Rp 82,033,192.22	Rp 1,010,698,366.46	Rp 266,751,021.89	Rp 291,001,114.78	Rp 315,251,207.68
12	Rp 928,665,174.24	Rp 89,490,755.15	Rp 1,018,155,929.39	Rp 291,001,114.78	Rp 317,455,761.58	Rp 343,910,408.38
13	Rp 928,665,174.24	Rp 96,948,318.08	Rp 1,025,613,492.32	Rp 315,251,207.68	Rp 343,910,408.38	Rp 372,569,609.08
14	Rp 928,665,174.24	Rp 104,405,881.01	Rp 1,033,071,055.25	Rp 339,501,300.58	Rp 370,365,055.18	Rp 401,228,809.78
15	Rp 928,665,174.24	Rp 111,863,443.94	Rp 1,040,528,618.18	Rp 363,751,393.48	Rp 396,819,701.98	Rp 429,888,010.48
16	Rp 928,665,174.24	Rp 119,321,006.87	Rp 1,047,986,181.11	Rp 388,001,486.38	Rp 423,274,348.78	Rp 458,547,211.18
17	Rp 928,665,174.24	Rp 126,778,569.80	Rp 1,055,443,744.04	Rp 412,251,579.28	Rp 449,728,995.58	Rp 487,206,411.87
18	Rp 928,665,174.24	Rp 134,236,132.73	Rp 1,062,901,306.97	Rp 436,501,672.18	Rp 476,183,642.37	Rp 515,865,612.57
19	Rp 928,665,174.24	Rp 141,693,695.66	Rp 1,070,358,869.90	Rp 460,751,765.08	Rp 502,638,289.17	Rp 544,524,813.27
20	Rp 928,665,174.24	Rp 149,151,258.59	Rp 1,077,816,432.83	Rp 485,001,857.97	Rp 529,092,935.97	Rp 573,184,013.97

Lanjutan Lampiran 4.6 Tabel Harga Pokok Sewa Tipe Studio Deluxe

21	Rp	928,665,174.24	Rp	156,608,821.52	Rp	1,085,273,995.76	Rp	509,251,950.87	Rp	555,547,582.77	Rp	601,843,214.67
22	Rp	928,665,174.24	Rp	164,066,384.45	Rp	1,092,731,558.69	Rp	533,502,043.77	Rp	582,002,229.57	Rp	630,502,415.37
23	Rp	928,665,174.24	Rp	171,523,947.38	Rp	1,100,189,121.62	Rp	557,752,136.67	Rp	608,456,876.37	Rp	659,161,616.06
24	Rp	928,665,174.24	Rp	178,981,510.31	Rp	1,107,646,684.54	Rp	582,002,229.57	Rp	634,911,523.17	Rp	687,820,816.76
25	Rp	928,665,174.24	Rp	186,439,073.24	Rp	1,115,104,247.47	Rp	606,252,322.47	Rp	661,366,169.96	Rp	716,480,017.46
26	Rp	928,665,174.24	Rp	193,896,636.17	Rp	1,122,561,810.40	Rp	630,502,415.37	Rp	687,820,816.76	Rp	745,139,218.16
27	Rp	928,665,174.24	Rp	201,354,199.09	Rp	1,130,019,373.33	Rp	654,752,508.26	Rp	714,275,463.56	Rp	773,798,418.86
28	Rp	928,665,174.24	Rp	208,811,762.02	Rp	1,137,476,936.26	Rp	679,002,601.16	Rp	740,730,110.36	Rp	802,457,619.56
29	Rp	928,665,174.24	Rp	216,269,324.95	Rp	1,144,934,499.19	Rp	703,252,694.06	Rp	767,184,757.16	Rp	831,116,820.26
30	Rp	928,665,174.24	Rp	223,726,887.88	Rp	1,152,392,062.12	Rp	727,502,786.96	Rp	793,639,403.96	Rp	859,776,020.95
31	Rp	928,665,174.24	Rp	231,184,450.81	Rp	1,159,849,625.05	Rp	751,752,879.86	Rp	820,094,050.76	Rp	888,435,221.65
32	Rp	928,665,174.24	Rp	238,642,013.74	Rp	1,167,307,187.98	Rp	776,002,972.76	Rp	846,548,697.55	Rp	917,094,422.35
33	Rp	928,665,174.24	Rp	246,099,576.67	Rp	1,174,764,750.91	Rp	800,253,065.66	Rp	873,003,344.35	Rp	945,753,623.05
34	Rp	928,665,174.24	Rp	253,557,139.60	Rp	1,182,222,313.84	Rp	824,503,158.56	Rp	899,457,991.15	Rp	974,412,823.75
35	Rp	928,665,174.24	Rp	261,014,702.53	Rp	1,189,679,876.77	Rp	848,753,251.45	Rp	925,912,637.95	Rp	1,003,072,024.45
36	Rp	928,665,174.24	Rp	268,472,265.46	Rp	1,197,137,439.70	Rp	873,003,344.35	Rp	952,367,284.75	Rp	1,031,731,225.14
37	Rp	928,665,174.24	Rp	275,929,828.39	Rp	1,204,595,002.63	Rp	897,253,437.25	Rp	978,821,931.55	Rp	1,060,390,425.84
38	Rp	928,665,174.24	Rp	283,387,391.32	Rp	1,212,052,565.56	Rp	921,503,530.15	Rp	1,005,276,578.35	Rp	1,089,049,626.54
39	Rp	928,665,174.24	Rp	290,844,954.25	Rp	1,219,510,128.49	Rp	945,753,623.05	Rp	1,031,731,225.14	Rp	1,117,708,827.24
40	Rp	928,665,174.24	Rp	298,302,517.18	Rp	1,226,967,691.42	Rp	970,003,715.95	Rp	1,058,185,871.94	Rp	1,146,368,027.94
41	Rp	928,665,174.24	Rp	305,760,080.11	Rp	1,234,425,254.35	Rp	994,253,808.85	Rp	1,084,640,518.74	Rp	1,175,027,228.64
42	Rp	928,665,174.24	Rp	313,217,643.04	Rp	1,241,882,817.27	Rp	1,018,503,901.75	Rp	1,111,095,165.54	Rp	1,203,686,429.34
43	Rp	928,665,174.24	Rp	320,675,205.97	Rp	1,249,340,380.20	Rp	1,042,753,994.64	Rp	1,137,549,812.34	Rp	1,232,345,630.03
44	Rp	928,665,174.24	Rp	328,132,768.90	Rp	1,256,797,943.13	Rp	1,067,004,087.54	Rp	1,164,004,459.14	Rp	1,261,004,830.73
45	Rp	928,665,174.24	Rp	335,590,331.82	Rp	1,264,255,506.06	Rp	1,091,254,180.44	Rp	1,190,459,105.94	Rp	1,289,664,031.43
46	Rp	928,665,174.24	Rp	343,047,894.75	Rp	1,271,713,068.99	Rp	1,115,504,273.34	Rp	1,216,913,752.73	Rp	1,318,323,232.13
47	Rp	928,665,174.24	Rp	350,505,457.68	Rp	1,279,170,631.92	Rp	1,139,754,366.24	Rp	1,243,368,399.53	Rp	1,346,982,432.83
48	Rp	928,665,174.24	Rp	357,963,020.61	Rp	1,286,628,194.85	Rp	1,164,004,459.14	Rp	1,269,823,046.33	Rp	1,375,641,633.53
49	Rp	928,665,174.24	Rp	365,420,583.54	Rp	1,294,085,757.78	Rp	1,188,254,552.04	Rp	1,296,277,693.13	Rp	1,404,300,834.22
50	Rp	928,665,174.24	Rp	372,878,146.47	Rp	1,301,543,320.71	Rp	1,212,504,644.93	Rp	1,322,732,339.93	Rp	1,432,960,034.92

Lanjutan Lampiran 4.6 Tabel Harga Pokok Sewa Tipe Studio Deluxe

51	Rp	928,665,174.24	Rp	380,335,709.40	Rp	1,309,000,883.64	Rp1,236,754,737.83	Rp	1,349,186,986.73	Rp	1,461,619,235.62
52	Rp	928,665,174.24	Rp	387,793,272.33	Rp	1,316,458,446.57	Rp1,261,004,830.73	Rp	1,375,641,633.53	Rp	1,490,278,436.32
53	Rp	928,665,174.24	Rp	395,250,835.26	Rp	1,323,916,009.50	Rp1,285,254,923.63	Rp	1,402,096,280.32	Rp	1,518,937,637.02
54	Rp	928,665,174.24	Rp	402,708,398.19	Rp	1,331,373,572.43	Rp1,309,505,016.53	Rp	1,428,550,927.12	Rp	1,547,596,837.72
55	Rp	928,665,174.24	Rp	410,165,961.12	Rp	1,338,831,135.36	Rp1,333,755,109.43	Rp	1,455,005,573.92	Rp	1,576,256,038.42
56	Rp	928,665,174.24	Rp	417,623,524.05	Rp	1,346,288,698.29	Rp1,358,005,202.33	Rp	1,481,460,220.72	Rp	1,604,915,239.11
57	Rp	928,665,174.24	Rp	425,081,086.98	Rp	1,353,746,261.22	Rp1,382,255,295.23	Rp	1,507,914,867.52	Rp	1,633,574,439.81
58	Rp	928,665,174.24	Rp	432,538,649.91	Rp	1,361,203,824.15	Rp1,406,505,388.12	Rp	1,534,369,514.32	Rp	1,662,233,640.51
59	Rp	928,665,174.24	Rp	439,996,212.84	Rp	1,368,661,387.07	Rp1,430,755,481.02	Rp	1,560,824,161.12	Rp	1,690,892,841.21
60	Rp	928,665,174.24	Rp	447,453,775.77	Rp	1,376,118,950.00	Rp1,455,005,573.92	Rp	1,587,278,807.91	Rp	1,719,552,041.91
61	Rp	928,665,174.24	Rp	454,911,338.70	Rp	1,383,576,512.93	Rp1,479,255,666.82	Rp	1,613,733,454.71	Rp	1,748,211,242.61
62	Rp	928,665,174.24	Rp	462,368,901.62	Rp	1,391,034,075.86	Rp1,503,505,759.72	Rp	1,640,188,101.51	Rp	1,776,870,443.30
63	Rp	928,665,174.24	Rp	469,826,464.55	Rp	1,398,491,638.79	Rp1,527,755,852.62	Rp	1,666,642,748.31	Rp	1,805,529,644.00
64	Rp	928,665,174.24	Rp	477,284,027.48	Rp	1,405,949,201.72	Rp1,552,005,945.52	Rp	1,693,097,395.11	Rp	1,834,188,844.70
65	Rp	928,665,174.24	Rp	484,741,590.41	Rp	1,413,406,764.65	Rp1,576,256,038.42	Rp	1,719,552,041.91	Rp	1,862,848,045.40
66	Rp	928,665,174.24	Rp	492,199,153.34	Rp	1,420,864,327.58	Rp1,600,506,131.31	Rp	1,746,006,688.71	Rp	1,891,507,246.10
67	Rp	928,665,174.24	Rp	499,656,716.27	Rp	1,428,321,890.51	Rp1,624,756,224.21	Rp	1,772,461,335.50	Rp	1,920,166,446.80
68	Rp	928,665,174.24	Rp	507,114,279.20	Rp	1,435,779,453.44	Rp1,649,006,317.11	Rp	1,798,915,982.30	Rp	1,948,825,647.49
69	Rp	928,665,174.24	Rp	514,571,842.13	Rp	1,443,237,016.37	Rp1,673,256,410.01	Rp	1,825,370,629.10	Rp	1,977,484,848.19
70	Rp	928,665,174.24	Rp	522,029,405.06	Rp	1,450,694,579.30	Rp1,697,506,502.91	Rp	1,851,825,275.90	Rp	2,006,144,048.89

Lampiran 4.7 Tabel Harga Pokok Sewa Tipe 1 Bedroom

Jumlah Unit 1BR	BIAYA TETAP	BIAYA VARIABEL	TOTAL BIAYA	Harga Sewa Margin profit 10%	Harga Sewa Margin Margin profit 20%	Harga Sewa Margin Margin profit 30%
1	Rp 1,225,047,676.65	Rp 14,475,835.28	Rp 1,239,523,511.93	Rp 39,986,855.31	Rp 43,622,023.98	Rp 47,257,192.64
2	Rp 1,225,047,676.65	Rp 28,951,670.56	Rp 1,253,999,347.21	Rp 79,973,710.62	Rp 87,244,047.95	Rp 94,514,385.28
3	Rp 1,225,047,676.65	Rp 43,427,505.83	Rp 1,268,475,182.49	Rp 119,960,565.94	Rp 130,866,071.93	Rp 141,771,577.92
4	Rp 1,225,047,676.65	Rp 57,903,341.11	Rp 1,282,951,017.77	Rp 159,947,421.25	Rp 174,488,095.91	Rp 189,028,770.56
5	Rp 1,225,047,676.65	Rp 72,379,176.39	Rp 1,297,426,853.05	Rp 199,934,276.56	Rp 218,110,119.88	Rp 236,285,963.21
6	Rp 1,225,047,676.65	Rp 86,855,011.67	Rp 1,311,902,688.32	Rp 239,921,131.87	Rp 261,732,143.86	Rp 283,543,155.85
7	Rp 1,225,047,676.65	Rp 101,330,846.95	Rp 1,326,378,523.60	Rp 279,907,987.18	Rp 305,354,167.83	Rp 330,800,348.49
8	Rp 1,225,047,676.65	Rp 115,806,682.23	Rp 1,340,854,358.88	Rp 319,894,842.49	Rp 348,976,191.81	Rp 378,057,541.13
9	Rp 1,225,047,676.65	Rp 130,282,517.50	Rp 1,355,330,194.16	Rp 359,881,697.81	Rp 392,598,215.79	Rp 425,314,733.77
10	Rp 1,225,047,676.65	Rp 144,758,352.78	Rp 1,369,806,029.44	Rp 399,868,553.12	Rp 436,220,239.76	Rp 472,571,926.41
11	Rp 1,225,047,676.65	Rp 159,234,188.06	Rp 1,384,281,864.71	Rp 439,855,408.43	Rp 479,842,263.74	Rp 519,829,119.05
12	Rp 1,225,047,676.65	Rp 173,710,023.34	Rp 1,398,757,699.99	Rp 479,842,263.74	Rp 523,464,287.72	Rp 567,086,311.69
13	Rp 1,225,047,676.65	Rp 188,185,858.62	Rp 1,413,233,535.27	Rp 519,829,119.05	Rp 567,086,311.69	Rp 614,343,504.33
14	Rp 1,225,047,676.65	Rp 202,661,693.89	Rp 1,427,709,370.55	Rp 559,815,974.36	Rp 610,708,335.67	Rp 661,600,696.97
15	Rp 1,225,047,676.65	Rp 217,137,529.17	Rp 1,442,185,205.83	Rp 599,802,829.68	Rp 654,330,359.65	Rp 708,857,889.62
16	Rp 1,225,047,676.65	Rp 231,613,364.45	Rp 1,456,661,041.11	Rp 639,789,684.99	Rp 697,952,383.62	Rp 756,115,082.26
17	Rp 1,225,047,676.65	Rp 246,089,199.73	Rp 1,471,136,876.38	Rp 679,776,540.30	Rp 741,574,407.60	Rp 803,372,274.90
18	Rp 1,225,047,676.65	Rp 260,565,035.01	Rp 1,485,612,711.66	Rp 719,763,395.61	Rp 785,196,431.57	Rp 850,629,467.54
19	Rp 1,225,047,676.65	Rp 275,040,870.28	Rp 1,500,088,546.94	Rp 759,750,250.92	Rp 828,818,455.55	Rp 897,886,660.18
20	Rp 1,225,047,676.65	Rp 289,516,705.56	Rp 1,514,564,382.22	Rp 799,737,106.23	Rp 872,440,479.53	Rp 945,143,852.82
21	Rp 1,225,047,676.65	Rp 303,992,540.84	Rp 1,529,040,217.50	Rp 839,723,961.55	Rp 916,062,503.50	Rp 992,401,045.46
22	Rp 1,225,047,676.65	Rp 318,468,376.12	Rp 1,543,516,052.77	Rp 879,710,816.86	Rp 959,684,527.48	Rp 1,039,658,238.10
23	Rp 1,225,047,676.65	Rp 332,944,211.40	Rp 1,557,991,888.05	Rp 919,697,672.17	Rp 1,003,306,551.46	Rp 1,086,915,430.74
24	Rp 1,225,047,676.65	Rp 347,420,046.68	Rp 1,572,467,723.33	Rp 959,684,527.48	Rp 1,046,928,575.43	Rp 1,134,172,623.39
25	Rp 1,225,047,676.65	Rp 361,895,881.95	Rp 1,586,943,558.61	Rp 999,671,382.79	Rp 1,090,550,599.41	Rp 1,181,429,816.03

Lanjutan Lampiran Tabel Harga Pokok Sewa Tipe 1 Bedroom

26	Rp 1,225,047,676.65	Rp 376,371,717.23	Rp 1,601,419,393.89	Rp 1,039,658,238.10	Rp 1,134,172,623.39	Rp 1,228,687,008.67
27	Rp 1,225,047,676.65	Rp 390,847,552.51	Rp 1,615,895,229.16	Rp 1,079,645,093.42	Rp 1,177,794,647.36	Rp 1,275,944,201.31
28	Rp 1,225,047,676.65	Rp 405,323,387.79	Rp 1,630,371,064.44	Rp 1,119,631,948.73	Rp 1,221,416,671.34	Rp 1,323,201,393.95
29	Rp 1,225,047,676.65	Rp 419,799,223.07	Rp 1,644,846,899.72	Rp 1,159,618,804.04	Rp 1,265,038,695.31	Rp 1,370,458,586.59
30	Rp 1,225,047,676.65	Rp 434,275,058.34	Rp 1,659,322,735.00	Rp 1,199,605,659.35	Rp 1,308,660,719.29	Rp 1,417,715,779.23
31	Rp 1,225,047,676.65	Rp 448,750,893.62	Rp 1,673,798,570.28	Rp 1,239,592,514.66	Rp 1,352,282,743.27	Rp 1,464,972,971.87
32	Rp 1,225,047,676.65	Rp 463,226,728.90	Rp 1,688,274,405.56	Rp 1,279,579,369.97	Rp 1,395,904,767.24	Rp 1,512,230,164.51
33	Rp 1,225,047,676.65	Rp 477,702,564.18	Rp 1,702,750,240.83	Rp 1,319,566,225.29	Rp 1,439,526,791.22	Rp 1,559,487,357.16
34	Rp 1,225,047,676.65	Rp 492,178,399.46	Rp 1,717,226,076.11	Rp 1,359,553,080.60	Rp 1,483,148,815.20	Rp 1,606,744,549.80
35	Rp 1,225,047,676.65	Rp 506,654,234.73	Rp 1,731,701,911.39	Rp 1,399,539,935.91	Rp 1,526,770,839.17	Rp 1,654,001,742.44
36	Rp 1,225,047,676.65	Rp 521,130,070.01	Rp 1,746,177,746.67	Rp 1,439,526,791.22	Rp 1,570,392,863.15	Rp 1,701,258,935.08
37	Rp 1,225,047,676.65	Rp 535,605,905.29	Rp 1,760,653,581.95	Rp 1,479,513,646.53	Rp 1,614,014,887.13	Rp 1,748,516,127.72
38	Rp 1,225,047,676.65	Rp 550,081,740.57	Rp 1,775,129,417.22	Rp 1,519,500,501.84	Rp 1,657,636,911.10	Rp 1,795,773,320.36
39	Rp 1,225,047,676.65	Rp 564,557,575.85	Rp 1,789,605,252.50	Rp 1,559,487,357.16	Rp 1,701,258,935.08	Rp 1,843,030,513.00
40	Rp 1,225,047,676.65	Rp 579,033,411.13	Rp 1,804,081,087.78	Rp 1,599,474,212.47	Rp 1,744,880,959.05	Rp 1,890,287,705.64
41	Rp 1,225,047,676.65	Rp 593,509,246.40	Rp 1,818,556,923.06	Rp 1,639,461,067.78	Rp 1,788,502,983.03	Rp 1,937,544,898.28
42	Rp 1,225,047,676.65	Rp 607,985,081.68	Rp 1,833,032,758.34	Rp 1,679,447,923.09	Rp 1,832,125,007.01	Rp 1,984,802,090.92
43	Rp 1,225,047,676.65	Rp 622,460,916.96	Rp 1,847,508,593.61	Rp 1,719,434,778.40	Rp 1,875,747,030.98	Rp 2,032,059,283.57
44	Rp 1,225,047,676.65	Rp 636,936,752.24	Rp 1,861,984,428.89	Rp 1,759,421,633.71	Rp 1,919,369,054.96	Rp 2,079,316,476.21
45	Rp 1,225,047,676.65	Rp 651,412,587.52	Rp 1,876,460,264.17	Rp 1,799,408,489.03	Rp 1,962,991,078.94	Rp 2,126,573,668.85
46	Rp 1,225,047,676.65	Rp 665,888,422.79	Rp 1,890,936,099.45	Rp 1,839,395,344.34	Rp 2,006,613,102.91	Rp 2,173,830,861.49
47	Rp 1,225,047,676.65	Rp 680,364,258.07	Rp 1,905,411,934.73	Rp 1,879,382,199.65	Rp 2,050,235,126.89	Rp 2,221,088,054.13
48	Rp 1,225,047,676.65	Rp 694,840,093.35	Rp 1,919,887,770.01	Rp 1,919,369,054.96	Rp 2,093,857,150.87	Rp 2,268,345,246.77
49	Rp 1,225,047,676.65	Rp 709,315,928.63	Rp 1,934,363,605.28	Rp 1,959,355,910.27	Rp 2,137,479,174.84	Rp 2,315,602,439.41
50	Rp 1,225,047,676.65	Rp 723,791,763.91	Rp 1,948,839,440.56	Rp 1,999,342,765.58	Rp 2,181,101,198.82	Rp 2,362,859,632.05
51	Rp 1,225,047,676.65	Rp 738,267,599.19	Rp 1,963,315,275.84	Rp 2,039,329,620.90	Rp 2,224,723,222.80	Rp 2,410,116,824.69
52	Rp 1,225,047,676.65	Rp 752,743,434.46	Rp 1,977,791,111.12	Rp 2,079,316,476.21	Rp 2,268,345,246.77	Rp 2,457,374,017.34
53	Rp 1,225,047,676.65	Rp 767,219,269.74	Rp 1,992,266,946.40	Rp 2,119,303,331.52	Rp 2,311,967,270.75	Rp 2,504,631,209.98
54	Rp 1,225,047,676.65	Rp 781,695,105.02	Rp 2,006,742,781.67	Rp 2,159,290,186.83	Rp 2,355,589,294.72	Rp 2,551,888,402.62
55	Rp 1,225,047,676.65	Rp 796,170,940.30	Rp 2,021,218,616.95	Rp 2,199,277,042.14	Rp 2,399,211,318.70	Rp 2,599,145,595.26
56	Rp 1,225,047,676.65	Rp 810,646,775.58	Rp 2,035,694,452.23	Rp 2,239,263,897.45	Rp 2,442,833,342.68	Rp 2,646,402,787.90

Lampiran 4.8 Tabel Harga Pokok Sewa Tipe 2 Bedroom

Jumlah Unit 2BR	BIAYA TETAP	BIAYA VARIABEL	TOTAL BIAYA	Harga Sewa Margin profit 10%	Harga Sewa Margin Margin profit 20%	Harga Sewa Margin Margin profit 30%
1	Rp 820,796,579.53	Rp 19,397,965.17	Rp 840,194,544.70	Rp 53,583,341.60	Rp 58,454,554.47	Rp 63,325,767.34
2	Rp 820,796,579.53	Rp 38,795,930.34	Rp 859,592,509.87	Rp 107,166,683.20	Rp 116,909,108.94	Rp 126,651,534.69
3	Rp 820,796,579.53	Rp 58,193,895.51	Rp 878,990,475.04	Rp 160,750,024.79	Rp 175,363,663.41	Rp 189,977,302.03
4	Rp 820,796,579.53	Rp 77,591,860.68	Rp 898,388,440.21	Rp 214,333,366.39	Rp 233,818,217.88	Rp 253,303,069.37
5	Rp 820,796,579.53	Rp 96,989,825.85	Rp 917,786,405.39	Rp 267,916,707.99	Rp 292,272,772.35	Rp 316,628,836.72
6	Rp 820,796,579.53	Rp 116,387,791.02	Rp 937,184,370.56	Rp 321,500,049.59	Rp 350,727,326.82	Rp 379,954,604.06
7	Rp 820,796,579.53	Rp 135,785,756.20	Rp 956,582,335.73	Rp 375,083,391.19	Rp 409,181,881.29	Rp 443,280,371.40
8	Rp 820,796,579.53	Rp 155,183,721.37	Rp 975,980,300.90	Rp 428,666,732.78	Rp 467,636,435.76	Rp 506,606,138.75
9	Rp 820,796,579.53	Rp 174,581,686.54	Rp 995,378,266.07	Rp 482,250,074.38	Rp 526,090,990.24	Rp 569,931,906.09
10	Rp 820,796,579.53	Rp 193,979,651.71	Rp 1,014,776,231.24	Rp 535,833,415.98	Rp 584,545,544.71	Rp 633,257,673.43
11	Rp 820,796,579.53	Rp 213,377,616.88	Rp 1,034,174,196.41	Rp 589,416,757.58	Rp 643,000,099.18	Rp 696,583,440.77
12	Rp 820,796,579.53	Rp 232,775,582.05	Rp 1,053,572,161.58	Rp 643,000,099.18	Rp 701,454,653.65	Rp 759,909,208.12
13	Rp 820,796,579.53	Rp 252,173,547.22	Rp 1,072,970,126.75	Rp 696,583,440.77	Rp 759,909,208.12	Rp 823,349,975.46
14	Rp 820,796,579.53	Rp 271,571,512.39	Rp 1,092,368,091.92	Rp 750,166,782.37	Rp 818,363,762.59	Rp 886,560,742.80
15	Rp 820,796,579.53	Rp 290,969,477.56	Rp 1,111,766,057.09	Rp 803,750,123.97	Rp 876,818,317.06	Rp 949,886,510.15
16	Rp 820,796,579.53	Rp 310,367,442.73	Rp 1,131,164,022.26	Rp 857,333,465.57	Rp 935,272,871.53	Rp 1,013,212,277.49
17	Rp 820,796,579.53	Rp 329,765,407.90	Rp 1,150,561,987.44	Rp 910,916,807.17	Rp 993,727,426.00	Rp 1,076,538,044.83
18	Rp 820,796,579.53	Rp 349,163,373.07	Rp 1,169,959,952.61	Rp 964,500,148.77	Rp 1,052,181,980.47	Rp 1,139,863,812.18
19	Rp 820,796,579.53	Rp 368,561,338.25	Rp 1,189,357,917.78	Rp 1,018,083,490.36	Rp 1,110,636,534.94	Rp 1,203,189,579.52
20	Rp 820,796,579.53	Rp 387,959,303.42	Rp 1,208,755,882.95	Rp 1,071,666,831.96	Rp 1,169,091,089.41	Rp 1,266,515,346.86
21	Rp 820,796,579.53	Rp 407,357,268.59	Rp 1,228,153,848.12	Rp 1,125,250,173.56	Rp 1,227,545,643.88	Rp 1,329,841,114.21
22	Rp 820,796,579.53	Rp 426,755,233.76	Rp 1,247,551,813.29	Rp 1,178,833,515.16	Rp 1,286,000,198.35	Rp 1,393,166,881.55
23	Rp 820,796,579.53	Rp 446,153,198.93	Rp 1,266,949,778.46	Rp 1,232,416,856.76	Rp 1,344,454,752.82	Rp 1,456,492,648.89
24	Rp 820,796,579.53	Rp 465,551,164.10	Rp 1,286,347,743.63	Rp 1,286,000,198.35	Rp 1,402,909,307.29	Rp 1,519,818,416.24
25	Rp 820,796,579.53	Rp 484,949,129.27	Rp 1,305,745,708.80	Rp 1,339,583,539.95	Rp 1,461,363,861.77	Rp 1,583,144,183.58
26	Rp 820,796,579.53	Rp 504,347,094.44	Rp 1,325,143,673.97	Rp 1,393,166,881.55	Rp 1,519,818,416.24	Rp 1,646,469,950.92
27	Rp 820,796,579.53	Rp 523,745,059.61	Rp 1,344,541,639.14	Rp 1,446,750,223.15	Rp 1,578,272,970.71	Rp 1,709,795,718.27
28	Rp 820,796,579.53	Rp 543,143,024.78	Rp 1,363,939,604.31	Rp 1,500,333,564.75	Rp 1,636,727,525.18	Rp 1,773,121,485.61

BIODATA PENULIS



Penulis memiliki nama lengkap Gracea Elyda Safaret Sembiring. Lahir di Tigapanah, 14 Maret 1992, merupakan anak pertama dari empat bersaudara. Penulis telah menempuh pendidikan formal di TK Anugrah, SDN Dokan, SDN 7 Kabanjahe, SMPN1 Kabanjahe dan SMAN1 Kabanjahe. Setelah lulus dari SMAN1 Kabanjahe tahun 2010, penulis melanjutkan studi di Program Sekolah Vokasi Teknik Sipil Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta dan terdaftar dengan NIM 14139. Pada saat D3 konsentrasi Tugas Akhir penulis adalah di bidang geoteknik. Pada tahun 2013 Penulis melanjutkan studi ke jenjang S1 Lintas Jalur Jurusan Teknik Sipil dan Perencanaan Institut Teknologi Sepuluh Nopember dan terdaftar dengan NRP 3113105039. Untuk menyelesaikan studi di lintas jalur Teknik Sipil ini penulis mengambil konsentrasi Tugas Akhir di bidang manajemen yang berjudul “Analisa Biaya Tetap dan Variabel Pada Penetapan Harga Pokok Sewa Apartemen di Yogyakarta” Apabila pembaca ingin berkorespondensi dengan penulis dapat melalui :
Email : gracea.sembiring@gmail.com